



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**SROVNÁNÍ CEN RODINNÉHO DOMU V NOVÉM JIČÍNĚ A  
V JEHO OKOLÍ V LETECH 2015 A 2016**

COMPARISON OF SINGLE-FAMILY HOUSE PRICES IN NOVÝ JIČÍN AND ITS SURROUNDINGS IN 2015  
AND 2016

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

Ing. Eva Žemlová

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

Ing. et Ing. Marie Lorencová

**BRNO 2016**

# Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství  
Studentka: **Ing. Eva Žemlová**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. et Ing. Marie Lorencová**  
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

## **Srovnání cen rodinného domu v Novém Jičíně a v jeho okolí v letech 2015 a 2016**

### **Stručná charakteristika problematiky úkolu:**

U konkrétního rodinného domu v obci v blízkosti města Nový Jičín student určí cenu zjištěnou a cenu obvyklou v roce 2015 a v roce 2016. Dále bude student simulovat, že tentýž rodinný dům se nachází v okrajové části města Nový Jičín a opět určí jeho cenu zjištěnou a cenu obvyklou ve stejných letech. Student následně vyhodnotí rozdíl cen a stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jejich významnost.

### **Cíle diplomové práce:**

Cílem diplomové práce je vyhodnotit rozdíl cen rodinného domu v závislosti na jeho umístění v okrese Nový Jičín v letech 2015 a 2016. Student stanoví faktory, které ceny ovlivňují a jakým způsobem.

### **Seznam literatury:**

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

---

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.  
ředitel

## ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá srovnáním cen rodinného domu v Novém Jičíně a jeho okolí v letech 2015 a 2016. Rodinný dům se nachází v obci Starý Jičín, kvůli srovnání cen pak bude rodinný dům simulován do okrajové části města Nový Jičín. U daných lokalit se vypočítá cena zjištěná pomocí cenových předpisů a cena obvyklá pomocí porovnání s vytvořenou databází rodinných domů. V teoretické části je vysvětlena základní terminologie, hlavní použité právní předpisy a metody oceňování nemovitých věcí. Cílem práce je zjistit vliv umístění rodinného domu na jeho cenu a určit faktory, které tyto ceny ovlivňují.

## ***Abstract***

The thesis deals comparison of house prices in Nový Jičín and its surroundings in 2015 and 2016. This family house is located in the village Starý Jičín and then for comparison will be moved to the center of Nový Jičín. In given locations we have to determined observed price and market value. In theoretical part is explained basic terminology, the main legislation which was used and methods of valuation of immovable property. The result of this work is getting to know the influences of locations of family house and it's price. and identify factors that influence these prices.

## ***Klíčová slova***

Rodinný dům, srovnání cen, cena obvyklá, cena zjištěná, oceňování, metody oceňování, okolí města, okrajová část města

## ***Keywords***

Family house, comparison of prices, market value, observed price, evaluation, valuation methods, suburb of city, city center.

***Bibliografická citace mé práce:***

ŽEMLOVÁ, E. *Srovnání cen rodinného domu v Novém Jičíně a v jeho okolí v letech 2015 a 2016*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 134 s., 23 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marie Lorencová.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a že jsem uvedl/a všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat své vedoucí diplomové práce Ing. et Ing. Marii Lorencové za odborné vedení, snahu o co největší pomoc v plnění zadaného úkolu, trpělivost a vstřícnost při řešení problémů. Veškeré podněty pro mě byly velmi poučné a přínosné.

# OBSAH

ÚVOD.....	10
1 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM VĚCÍ NEMOVITÝCH.....	11
1.1 Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.....	11
1.2 Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.....	11
1.3 Vyhláška č.441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) .....	12
2 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM VĚCÍ NEMOVITÝCH.....	13
2.1 Základní terminologie.....	13
2.1.1 <i>Věc nemovitá</i> .....	13
2.1.2 <i>Rodinný dům</i> .....	13
2.1.3 <i>Pozemek</i> .....	13
2.1.4 <i>Součást věci a příslušenství věci</i> .....	15
2.1.5 <i>Parcela</i> .....	16
2.1.6 <i>Stavba</i> .....	16
2.1.7 <i>Zastavěná plocha</i> .....	16
2.1.8 <i>Podlahová plocha</i> .....	17
2.1.9 <i>Obestavěný prostor</i> .....	17
2.1.10 <i>Užitná plocha</i> .....	18
2.1.11 <i>Podkroví</i> .....	18
2.2 Pojmy související s cenou (hodnotou).....	19
2.2.1 <i>Cena</i> .....	19
2.2.2 <i>Cena pořizovací</i> .....	19
2.2.3 <i>Cena neprodukční</i> .....	19
2.2.4 <i>Cena zjištěná</i> .....	19
2.2.5 <i>Výchozí cena</i> .....	20



2.2.6	<i>Základní cena</i> .....	20
2.2.7	<i>Cena obvyklá</i> .....	20
2.2.8	<i>Hodnota</i> .....	20
2.2.9	<i>Věcná hodnota</i> .....	21
2.2.10	<i>Výnosová hodnota</i> .....	21
2.2.11	<i>Porovnávací hodnota</i> .....	21
2.2.12	<i>Životnost stavby</i> .....	21
2.2.13	<i>Opotřebení stavby</i> .....	22
3	<b>ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH</b> .....	23
3.1	<b>Metody tržního oceňování věcí nemovitých</b> .....	23
3.1.1	<i>Nákladová metoda</i> .....	23
3.1.2	<i>Porovnávací metoda</i> .....	23
3.1.3	<i>Výnosová metoda</i> .....	24
3.2	<b>Metody oceňování dle předpisů</b> .....	25
3.2.1	<i>Nákladový způsob ocenění</i> .....	25
3.2.2	<i>Porovnávací způsob ocenění</i> .....	26
3.2.3	<i>Výnosový způsob ocenění</i> .....	26
3.2.4	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění</i> .....	27
4	<b>ZÁJMOVÁ LOKALITA – NOVÝ JIČÍN A STARÝ JIČÍN</b> .....	28
4.1	<b>Historie města</b> .....	28
4.1.1	<i>Nový Jičín</i> .....	28
4.1.2	<i>Starý Jičín</i> .....	29
4.2	<b>Lokalizace města (geografická poloha)</b> .....	30
4.2.1	<i>Nový Jičín</i> .....	30
4.2.2	<i>Starý Jičín</i> .....	31
4.3	<b>Občanská vybavenost</b> .....	32
4.3.1	<i>Nový Jičín</i> .....	32

4.3.2	<i>Starý Jičín</i> .....	32
4.4	Struktura zástavby, realitní trh .....	33
4.4.1	<i>Nový Jičín</i> .....	33
4.4.2	<i>Starý Jičín</i> .....	33
5	OCEŇOVANÝ RODINNÝ DŮM .....	34
5.1	Popis .....	34
5.2	Výpočet základních údajů .....	35
6	DATABÁZE POROVNÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ.....	37
6.1	Databáze pro rok 2015.....	38
6.1.1	<i>Okolí města</i> .....	38
6.1.2	<i>Nový Jičín</i> .....	49
6.2	Databáze pro rok 2016.....	60
6.2.1	<i>Okolí města</i> .....	60
6.2.2	<i>Nový Jičín</i> .....	72
7	URČENÍ CENY OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ.....	83
7.1	Určení ceny obvyklé.....	83
7.1.1	<i>V roce 2015</i> .....	83
7.1.2	<i>V roce 2016</i> .....	88
7.2	Určení ceny zjištěné.....	92
7.2.1	<i>V roce 2015</i> .....	92
7.2.2	<i>V roce 2016</i> .....	105
8	SROVNÁNÍ CEN OBVYKLÝCH A ZJIŠTĚNÝCH .....	119
8.1	Faktory ovlivňující cenu .....	124
	ZÁVĚR.....	126
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	127
	SEZNAM ZKRATEK .....	129
	SEZNAM PŘÍLOH, TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ .....	130

## ÚVOD

Cílem mé diplomové práce bude srovnání cen rodinného domu v Novém Jičíně a jeho okolí v letech 2015 a 2016.

Rodinný dům, který budu oceňovat, se reálně nachází na Jičíně v obci Starý Jičín. Dá se říct, že je součástí přímo Starého Jičina. Zde bude stanovena cena obvyklá a cena zjištěná v letech 2015 a 2016. Poté budu rodinný dům i se všemi venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemky, přesunut a simulovat do okrajové části města. Zde rovněž stanovím cenu obvyklou i cenu zjištěnou v letech 2015 a 2016.

Mou práci rozdělím na dvě hlavní části, a to teoretickou a praktickou. V první části vysvětlím použitou terminologii, právní předpisy a možné způsoby oceňování

Praktická část bude rozdělena na charakterizování zájmové lokality, dále popis oceňování rodinného domu, databázi porovnávajících objektů, určení ceny obvyklé a zjištěné ve dvou lokalitách v letech 2015 a 2016 za pomoci tržního oceňování a oceňovací vyhlášky. Na závěr budu výpočty cen srovnávat a vyhodnocovat. Zjistím i zásadní faktory, které ovlivní cenu.

# 1 PRÁVNÍ PŘEDPISY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM VĚCÍ NEMOVITÝCH

V následující kapitole přiblížím tři právní předpisy, které s oceňováním věcí nemovitých souvisí nejvíce. Jedná se o Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů; dále Zákon č. 151/1990 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a nakonec Vyhláška č. 441/213 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

## 1.1 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Předmětem úpravy Zákona o cenách je:

*„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen "zboží") pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“ (3, § 1)*

Zákon o cenách v dalších paragrafech pojednává o sjednávání cen (§ 2), způsobu regulace cen (§ 4), úředně stanovených cenách (§ 5), věcném usměrňování cen (§ 6), časově usměrňovaných cenách (§ 8), cenovém moratoriu (§ 9), atd.. V části III se řeší cenová evidence a cenové informace, v části IV cenová kontrola, v části V přechodná a závěrečná ustanovení.

## 1.2 ZÁKON Č.151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A O ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ

Předmětem úpravy zákona o oceňování majetku:

*„Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.1) Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.“ (4, § 1)*

Tento zákon v dalších paragrafech pojednává o způsobech oceňování majetku a služeb (§ 2), členění staveb (§ 3), oceňování staveb, oceňování jednotek, členění pozemků (§ 9), oceňování stavebního pozemku (§ 10), oceňování zemědělského pozemku (§ 11), oceňování

lesního pozemku (§ 12), oceňování pozemků vodních ploch a jiných pozemků (§ 13), členění trvalých porostů (§ 14), oceňování lesního porostu (§ 15), oceňování ovocných dřevin, vinné a chmelové révy a okrasných rostlin (§ 16), oceňování práva stavby (§ 16a), oceňování věcných břemen (§ 16b), oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv (§ 17), oceňování cenných papírů (§ 19, 20), oceňování platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů (§ 21), oceňování pohledávek dluhů (§ 22), oceňování obchodního závodu (§ 24).

### **1.3 VYHLÁŠKA Č.441/2013 SB., K PROVEDENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU (OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA)**

Předmětem úpravy oceňovací vyhlášky je:

*„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“ (5, § 1)*

Tato vyhláška se skládá ze sedmi částí, ve kterých se pojednává o oceňování pozemků, oceňování staveb, věcných právech k nemovitým věcem, oceňování trvalých porostů, oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků.

## **2 ZÁKLADNÍ POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM VĚCÍ NEMOVITÝCH**

### **2.1 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE**

V následující kapitole se zaměřím na definování několika hlavních pojmů terminologie, která se nejčastěji vyskytuje v mé diplomové práci.

#### **2.1.1 Věc nemovitá**

Dle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. je věc nemovitá definována takto:

*„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ (6, § 498)*

#### **2.1.2 Rodinný dům**

Termín rodinný dům definuje vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*„Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*

*Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.“ (5, § 13)*

#### **2.1.3 Pozemek**

Definování pozemku nalezneme v Katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb., dále také v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dle Katastrálního zákona je tento termín definován jako:

*„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ (7, § 2)*

V Zákoně o oceňování majetku nalezneme členění pozemků:

„Členění pozemků

*(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na*

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

*(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na*

- a) nezastavěné pozemky,*
  - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
  - 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
  - 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
  - 4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,*
- b) zastavěné pozemky,*
  - 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
  - 2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*

*c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*

*(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.*

*(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*

*(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ (4, § 9)*

#### **2.1.4 Součást věci a příslušenství věci**

Termín součást věci je v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. definován takto:

*„Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ (6, § 505)*

*„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ (6, § 506)*

Dále termín příslušenství věci je v Občanském zákoníku č. 89/2012 Sb. definován takto:

*„(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*

*(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“ (6, § 510)*



### 2.1.5 Parcela

V Katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb. je termín parcela definován takto:

*„b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*

*c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*

*d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,“.* (7, § 2)

### 2.1.6 Stavba

Definici termínu stavba nalezneme v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

*1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

*2. jednotky,*

*3. venkovní úpravy,*

*b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.“* (4, § 3)

### 2.1.7 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha je definována v příloze č.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

*„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího lince svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*

*(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího lince svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

*(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. “ (8)*

### **2.1.8 Podlahová plocha**

Definici termínu podlahová plocha nalezneme v příloze č.1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezi jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (5, § 3)*

### **2.1.9 Obestavěný prostor**

V příloze č.1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. nalezneme definici obestavěného prostoru:

*„(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.*

*(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen*

*a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*

*b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*

*c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.*

*(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen*

*a) po stranách vnějšími plochami staveb,*

*b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu*

*u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*

*c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.*

*(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*

*(5) Neodečítají se*

*a) otvory a výklenky v obvodových zdech,*

*b) lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,*

*c) nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup> půdorysné plochy.*

*(6) Neuvažují se*

*a) balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,*

*b) římsy, pilastry, půlsloupy,*

*c) vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.*

*(7) Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m.“ (8)*

## **2.1.10 Užitná plocha**

Tento pojem se vyskytuje hlavně u rodinných domů. Zahrnuje plochu všech místností uvnitř obytné budovy včetně sklepů, balkonů nebo podkroví či půdy.

## **2.1.11 Podkroví**

Jedná se o podlaží nad nejvyšším podlažím, o ploše jakou má podlaží pod ním. Vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

## **2.2 POJMY SOUVISEJÍCÍ S CENOU (HODNOTOU)**

V této části objasním několik termínů souvisejících s cenou (hodnotou).

### **2.2.1 Cena**

Cena se obecně chápe jako požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Nemusí mít vztah k hodnotě, která je oceňovanému předmětu přisuzována jinou osobou.

Stanoví se dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, a to Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. (2, str. 75)

Dle Zákona o cenách č. 526/1990 Sb., ve znění pozdějších předpisů je cena definována takto:

*„Cena je peněžní částka*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo*

*b) určená podle zvláštního předpisu 1) k jiným účelům než k prodeji.“ (3, §1)*

### **2.2.2 Cena pořizovací**

Cena pořizovací vyjadřuje cenu, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. U staveb se dobou pořízení rozumí doba jejich postavení. (2, str. 79)

### **2.2.3 Cena neprodukční**

Jedná se o cenu, za kterou by bylo možno stejnou nebo podobnou novou věc pořídit v době ocenění, opotřebení se neodečítá. Tato cena se stanovuje položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, nebo nejpoužívanějším způsobem je použití technicko-hospodářských ukazatelů (THU) jednotkových cen za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, popřípadě 1m<sup>2</sup> zastavěné plochy. (1, str. 51)

### **2.2.4 Cena zjištěná**

Cena zjištěná se zjišťuje dle cenového předpisu, kterým je Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V Zákoně o oceňování majetku nalezneme:

*„(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ (4, §2)*

### **2.2.5 Výchozí cena**

Tato cena představuje cenu nové stavby, označovanou jako cena nákladová (CN). Její výpočet se provádí bez odečtení opotřebení. (2, str. 81)

### **2.2.6 Základní cena**

Základní cena (ZC) je tzv. jednotková cena. Je uvedena ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro objekty standartního provedení. Poté se základní cena upravuje koeficienty, srážkami nebo přírážkami, takto upravenou cenu pak nazýváme základní cena upravená (ZCU). (2, str. 82)

### **2.2.7 Cena obvyklá**

Cena obvyklá je cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase koupit nebo prodat. (1, str.52)

Tato cena je také definována v Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (4, §2)*

### **2.2.8 Hodnota**

Hodnota není požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Jde o odhad ceny vyjadřující ekonomickou vazbu mezi peněžním vztahem,

zbožím, popřípadě službami. Existuje více druhů hodnot, každá může být vyjádřena jiným číslem, a proto je třeba je přesně definovat. Jsou to například hodnoty – věcná, výnosová, porovnávací a jiné. (2, str. 75)

### **2.2.9 Věcná hodnota**

Často se věcná hodnota může označovat jako cena časová. Jedná se o reprodukční cenu věci sniženou o přiměřené opotřebení, vstupují zde také náklady na opravy vážných závad. (1, str. 51)

### **2.2.10 Výnosová hodnota**

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovité věci.

Její hodnotu zjistíme z dosaženého ročního nájemného sniženého o náklady na provoz (roční). Do nákladů se mají započítat odpisy, náklady na provoz, průměrná roční údržba, správa nemovité věci, daň z nemovitosti a pojištění. (1, str. 51)

### **2.2.11 Porovnávací hodnota**

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání známých cen nemovitých věcí a jejich následné úpravě kvůli odlišnostem. Ceny nemovitých věcí jsou nám známy z prodaných, popřípadě inzerovaných cen nemovitých věcí.

### **2.2.12 Životnost stavby**

Životnost stavby je doba, po kterou je stavba schopna plnit svoji funkci. Je limitována dvěma hranicemi, a to technickou a ekonomickou:

- Ekonomická životnost stavby - ekonomická životnost stavby trvá, pokud je z hlediska ekonomické efektivity výhodné stavbu provozovat. Jakmile přestane být provoz stavby rentabilní, hledá se pro stavbu jiné využití. Když se nenalezne efektivní využití stavby, končí její ekonomická životnost.
- Fyzická (technická) životnost stavby - technická životnost stavby trvá, pokud jsou funkční jednotlivé konstrukce stavby tak, aby stavba plnila svoji funkci. Stavba může mít sniženou technickou životnost, a to o opotřebení (amortizaci) jednotlivých konstrukcí. Prvky krátkodobé životnosti se zpravidla vyplatí opravit, pokud

ekonomická životnost stavby trvá. Při technickém dožití prvků dlouhodobé životnosti ztrácí stavba svoji funkci a končí její technická životnost. (9)

Stanovení životnosti stavby se provádí součtem stáří S a zbývajících životností stavby T. Stáří se stanovuje v rocích, jde o rozdíl roku ocenění a vzniku stavby. Zbývajících životnost stavby se stanoví od data odhadu do zchátrání stavby. (2, str. 93)

### 2.2.13 Opotřebení stavby

V příloze č. 21 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů je uveden způsob určení opotřebení stavby:

*„1. Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.*

*3. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.*

*4. Opotřebení u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb se stanoví lineární metodou.*

*5. Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí cenových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije vždy v případech, kdy je*

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,*
- d) oceňována kulturní památka,*
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,*
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).*

*7. Použití jiných metod pro výpočet opotřebení se nepřipouští. “ (5)*

### 3 ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Způsoby, kterými se oceňují nemovité věci, jsou uvedeny v Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů:

*„(1) Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část7) (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.“ (4, §4)*

#### 3.1 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Mezi metody tržního oceňování věcí nemovitých patří metoda nákladová, metoda porovnávací a metoda výnosová. V této kapitole si vysvětlíme, o čem každá metoda pojednává.

##### 3.1.1 Nákladová metoda

Tato metoda vychází z údajů z minulosti a z již vynaložených nákladů. Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). (10)

Jednotlivé kroky výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou jsou následující:

- podrobný popis nemovitosti (tzv. nález),
  - výpočet obestavěného prostoru (podle ČSN EN 73 40 55, kde stavba je považována za geometrické těleso, vč. základů a střechy, nebo podle oceňovacího předpisu - příloha č. 1 - zjednodušení, neuvažuje základy apod.),
  - stanovení typu objektu, výpočet zastavěné plochy a případně dalších kvantitativních charakteristik,
  - výpočet reprodukční ceny,
  - odhad životnosti a stanovení výše opotřebení,
  - analýza a ocenění případných funkčních a ekonomických nedostatků nemovitosti.
- (10)

##### 3.1.2 Porovnávací metoda

Jedná se o nejčastěji používanou metodu, odráží aktuální situaci na trhu a komparuje srovnatelné nemovitosti.



Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době na trhu. Jeho výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovitosti se zohledněním odlišností a časového posunu. Můžeme předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a vzorky, tzn. nemovitostmi použitými pro porovnání. (11)

Použití porovnávacího přístupu odhadu tržní hodnoty nemovitosti je proces, který je obvykle členěn do 3 základních etap:

- Přípravná fáze - sběr informací,
- Porovnávací fáze - výběr vzorků (nemovitostí pro porovnání), volba vhodného způsobu a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných odlišností, aplikace porovnávací analýzy,
- Závěrečná fáze - analýza a vyhodnocení dílčích výsledků, výsledná indikace porovnávací hodnoty. (11)

### **3.1.3 Výnosová metoda**

Výnosová metoda definuje hodnotu nemovitosti jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů.

Preferuje se užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. *výnosová hodnota*. Pokud je možné budoucí prospěch vyjádřit jako řadu očekávaných budoucích výnosů, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti musíme promítnout možné změny výnosů, které souvisí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod. V případě výnosového přístupu předpokládáme, že čím větší je počet a rozsah pronajímatelných ploch a čím větší je jejich kvalita, tím vyšší výnos můžeme předpokládat. (12)

## 3.2 METODY OCEŇOVÁNÍ DLE PŘEDPISŮ

### 3.2.1 Nákladový způsob ocenění

V oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů je oceňování staveb nákladovým způsobem definováno následovně:

*„(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.*

*(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce*

$$CS = CS_N \times pp,$$

*kde*

*CS ... cena stavby v Kč,*

*CS<sub>N</sub> ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,*

*pp ... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce*

$$pp = I_T \times I_P,$$

*kde*

*I<sub>T</sub> ... index trhu podle § 4 odst. 1,*

*I<sub>P</sub> ... index polohy podle § 4 odst. 1.“ (§10)*

*„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce*

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100),$$

*kde*

*CS<sub>N</sub> ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,*

*ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,*

*P<sub>mj</sub> ... počet měrných jednotek stavby,*

*O ... opotřebení stavby v %,*

*1 a 100 ... konstanty.“ (5, §11)*

### 3.2.2 Porovnávací způsob ocenění

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů vyjadřuje porovnávací způsob oceňování takto:

*„Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, podle vzorce*

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P,$$

*kde*

*CS<sub>p</sub> ... cena stavby určená porovnávacím způsobem,*

*OP ... obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,*

*ZCU... základní cena upravená stavby v Kč za m<sup>3</sup>,*

*I<sub>T</sub> ... index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,*

*I<sub>P</sub> ... index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.*

*Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.“ (5, §34)*

### 3.2.3 Výnosový způsob ocenění

Výnosový způsob ocenění je definován v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů tímto způsobem:

*„(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce*

$$CV = N/p \times 100,$$

*kde*

*CV ... cena určená výnosovým způsobem v Kč,*

*N ... roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,*

*p ... míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.“ (5, §32)*

### 3.2.4 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

Tímto způsobem se podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů se oceňuje v případě:

*„(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění*

*a) je celá stavba pronajata,*

*b) je částečně pronajata, jde-li o stavbu, nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,*

*c) není stavba pronajata, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“ (5, §31)*

## **4 ZÁJMOVÁ LOKALITA – NOVÝ JIČÍN A STARÝ JIČÍN**

V následující praktické části se budou vyskytovat objekty ve dvou lokalitách. Jedná se o původní lokalitu oceňovaného rodinného domu, a tou je Starý Jičín, dále bude nahrazena celkovým pojmem lokality „Okolí města“. Poté budu rodinný dům situovat do okrajové části Nového Jičína.

V této první části proto blíže přiblížím město Nový Jičín, poté také vždy obec Starý Jičín.

### **4.1 HISTORIE MĚSTA**

#### **4.1.1 Nový Jičín**

Předchůdcem města byla osada pod hradem Starý Jičín. Nacházela se na křižovatce důležitých obchodních cest, což mělo vliv na její rozvoj.

Nejstarší písemná zpráva o městě pochází z roku 1313. Prosperitu města zajišťoval rozvoj řemesel a obchodu v 16.-17. století, rovněž však bylo město v tomto období neblaze poznamenáno třicetiletou válkou. Jako svobodné město byl Nový Jičín prohlášen definitivně až v roce 1775 Marií Terezií.

V roce 1850 se stalo sídlem okresního hejtmanství, berního úřadu, okresního a krajského soudu. Ve 40. letech 19. století nastal zlomový okamžik, za který město doplácí dodnes, a to velké podcenění železniční dopravy. Vznikla zde však velká doutníková a tabáková továrna, později i továrna na výrobu automobilových světel.

Od října 1938 do května 1945 bylo město součástí Německa, tyto válečná léta neměla na svědomí vysloveně ztráty, jelikož zde nedošlo k žádným bojovým akcím, jako spíše celkový úpadek. Po válce se vrátilo mnoho Čechů, kteří zde žili před válkou a společenský, hospodářský a kulturní život navázal na předválečné poměry.

Velká poptávka po bydlení měla za následek masovou výstavbu panelových domů v okrajových částech města. Roku 1967 byl Nový Jičín prohlášen městskou památkovou rezervací. (13)



*Obr. č. 1 – Historie Nového Jičína (14)*

#### **4.1.2 Starý Jičín**

Historie obce je úzce spjata s historií gotického hradu Starý Jičín. Původní strážisko se na přelomu 12.-13. století mění v pohraniční hrad, který střeží cestu do Polska. Pod ním vznikla osada hradčanů, nynější Starý Jičín, který byl patrně nějakou dobu nejzazším trvale osídleným místem při stezce od Jadranu k Baltskému moři, tzv. „Jantarová cesta“. Na počátku 13. století se stal Starý Jičín tržní vsí. První písemná zmínka o hradu pochází z roku 1240, v jeho držení se vystřídala až do 18. století řada rodů. Na počátku 20. století se však z mohutného hradu stala díky nezájmu majitelů zřícenina. Osud této dominanty je od roku 1996 v rukou obce Starý Jičín, a ta se ho snaží až do nynější doby zvelebit a v možných variantách rekonstruovat. (15)



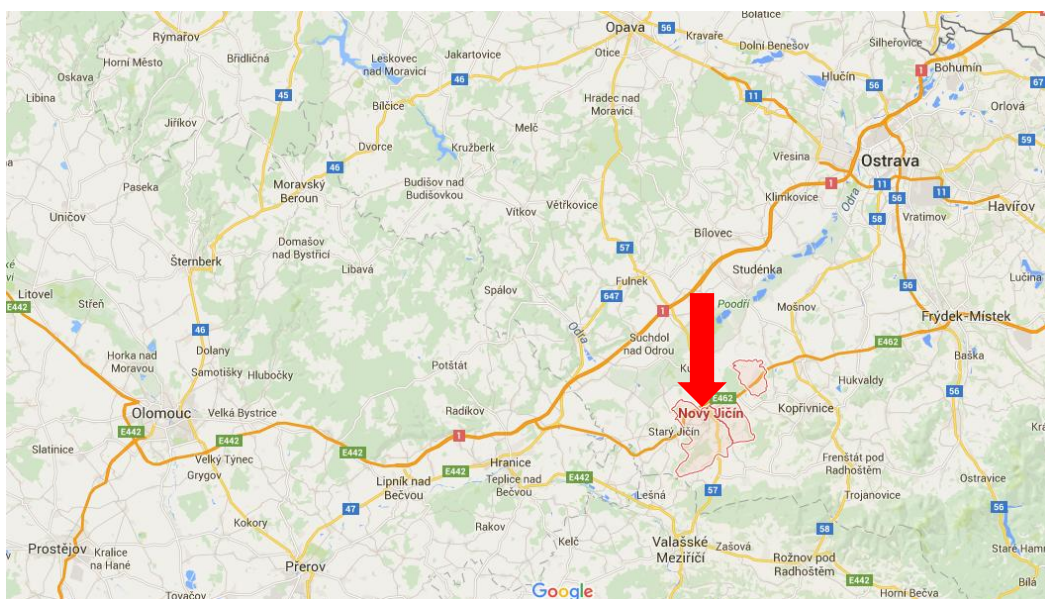
*Obr. č. 2 – Historie Starého Jičína (16)*

## **4.2 LOKALIZACE MĚSTA (GEOGRAFICKÁ POLOHA)**

### **4.2.1 Nový Jičín**

Nový Jičín je jedno z okresních měst Moravskoslezského kraje, 32 km jihozápadně od Ostravy a 65 km východně od Olomouce. Rozloha města činí 4 478 ha (44 km<sup>2</sup>) a počet obyvatel vyšplhal na 23 676 (k 1.1.2014). Městem protéká říčka Jičínka a potok Grasmanka. V blízkosti Nového Jičína se nachází dálnice z Brna do Ostravy, železniční vysokorychlostní tratě, prochází jím mezinárodní silnice E-462 a ve vzdálenosti přibližně 15 km se nachází mezinárodní letiště Ostrava – Mošnov, které je druhé největší v ČR a největší regionální letiště v zemi. (17)

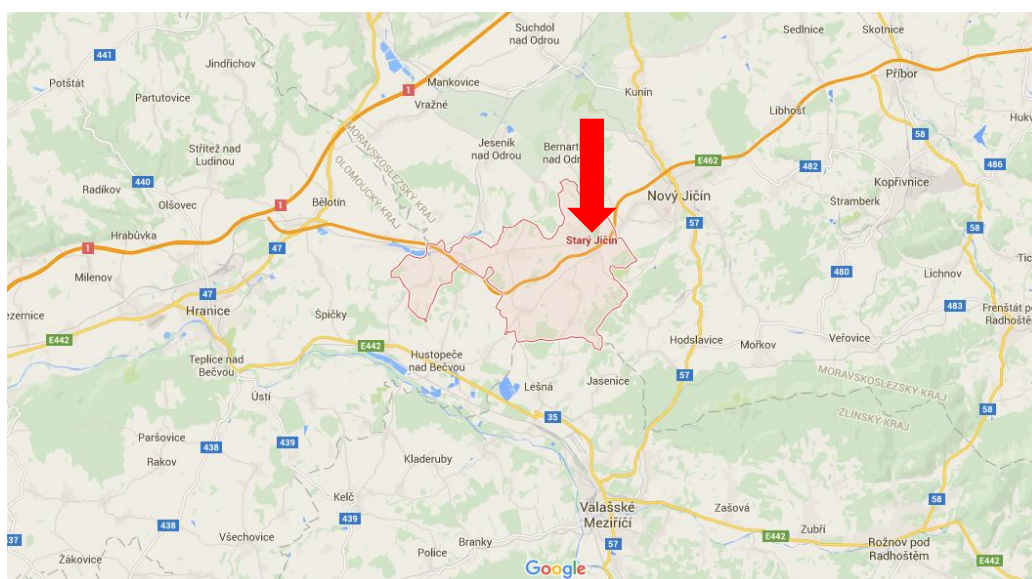




*Obr. č. 3 – Poloha města vzhledem k okolním městům (18, vlastní)*

#### 4.2.2 Starý Jičín

Starý Jičín je obcí Moravskoslezského kraje, vzdálené přibližně 5 km jihozápadně od okresního města Nový Jičín. Žije zde celkem 2759 obyvatel (k 1.1.2014), přímo v obci je evidováno 494 obyvatel. Tento počet však postupně narůstá, díky nové výstavbě rodinných domů. Stejně jako Novým Jičínem tak i zde vede mezinárodní silnice E-462. Funguje zde pouze silniční doprava. Okolní krajina je otevřená, většinou odlesněná. Nedílnou součástí Starého Jičína je také zřícenina hradu Starý Jičín, ležící na Starojickém kopci. (15)



*Obr. č. 4 – Poloha obce vzhledem k okolním městům a obcím (18, vlastní)*



## **4.3 OBČANSKÁ VYBAVENOST**

### **4.3.1 Nový Jičín**

Jelikož je Nový Jičín okresním městem, nachází se zde téměř veškerá potřebná občanská vybavenost. Je zde nemocnice, řada soukromých praktických lékařů a zubních ordinací.

Po celém městě vzniklo mnoho supermarketů a také obchodní galerie. V blízkém okolí náměstí se ale stále daří i drobným obchodníkům. Je zde také velké množství restaurací, hospod a barů.

Školství je zde zastoupeno mateřskými školami, základními školami, středními školami a také je zde pobočka Vysoké školy podnikání a práva.

Sportovní vyžití je ve městě zajištěno řadou drobných hřišť, ale také fotbalovým stadionem, zimním stadionem, diskgolfovým hřištěm, plaveckým bazénem, skateparkem, minigolfovým hřištěm a množstvím parků.

V okrajové části se nachází průmyslová zóna.

### **4.3.2 Starý Jičín**

Na náměstí, které leží v centru obce, se nachází Obecní úřad s radnicí a informačním centrem, obecní policie a technické služby. Dále je zde kulturní dům se sálem, pobočka České pošty, prodejna potravin, pekárna, řeznictví, kadeřnictví, kosmetika, restaurace s pizzerií a penzionem, vinárna. V nedaleké blízkosti náměstí je také restaurace a hotel Zámeček pod hradem a Motorest Starý Jičín. Je zde také výroba nábytku a pěstitelská pálenice.

K dispozici je zde také Mateřská škola Starý Jičín, Základní škola Starý Jičín (otevřena roku 1973), jejíž součástí je i Komunitní škola.

Pro občany je zde i ordinace lékařky pro dospělé a ordinace dětské lékařky.

Je vybudováno fotbalové hřiště, tenisové kurty ve Vlčnově, dvě dětská hřiště a na Jičíně výletišťe Hájek.

## **4.4 STRUKTURA ZÁSTAVBY, REALITNÍ TRH**

### **4.4.1 Nový Jičín**

V nejbližším okolí náměstí, i na náměstí samotném, se nachází nejstarší zástavba měšťanských domů. Jižním směrem od centra města je zástavba bloková, poté řadová. Východnímu směru dominují menší bytové domy, vilky nebo rodinné domy. Na západní straně pak převládá zástavba rodinných domů a paneláková zástavba. Na okraji města směrem na Starý Jičín se zástavba Nového Jičína rozrůstá o nově vznikající rodinné domy. Severní směr od centra zde nebyl zmíněn, jelikož mu z velké části dominuje průmyslová část města a vlakové a autobusové nádraží.

V příštích letech se uvažuje s výstavbou nových bytových domů na ul. Bohuslava Martinů (směr na Starý Jičín) a u dolní brány (centrum města).

Na realitním trhu se z jedné části vyskytují rodinné domy řadové zástavby, z druhé části se zde nacházejí nejčastěji rodinné domy situované ve východní části města. S novou zástavbou se počítá v již zmíněné okrajové části Nového Jičína nacházející se jižním směrem od centra města. Jsou zde k dispozici nově zasíťované pozemky k zastavění. Větší než nabídka rodinných domů je však v Novém Jičíně nabídka bytů, to ale vyplývá z převažující panelákové zástavby.

### **4.4.2 Starý Jičín**

Obec Starý Jičín se skládá z několika dílčích částí tvořených menšími vesničkami. Můj oceňovaný rodinný dům se nachází v části Jičína, která je úzce spjata přímo se Starým Jičínem. Zdejší zástavbě dominují výhradně rodinné domy. Na okraji Starého Jičína, směrem na Starojickou Lhotu, vzniká nová lokalita pro stavbu rodinných domů. S novou výstavbou se počítá také směrem na Hůrku.

Na realitním trhu se jen zřídka vyskytují stavby přímo ze Starého Jičína, proto jsem ve své práci tuto lokalitu nahradila obecnou polohou „Okolí města Nový Jičín“. Zde jsem se zaměřila, jak přímo na obec Starý Jičín, tak také na obce ležící od Nového Jičína jižním až západním směrem. V této lokalitě je nabídka rodinných domů podstatně větší, než byla přímo v centru Nového Jičína. Nejvíce vyskytující se lokalitou v inzerovaných nabídkách byl Mořkov a Hodslavice. Nabídka bytů je zde velmi malá až mizivá. Dá se říci, že realitnímu trhu zde vládnu rodinné domy a pozemky.

## 5 OCEŇOVANÝ RODINNÝ DŮM

### 5.1 POPIS

Stavba rodinného domu č.p. 54, leží na pozemku parc.č. st. 144 vedeného jako zastavěná plocha a nádvoří. Výměra pozemku je 175 m<sup>2</sup> a list vlastnictví má označení 177. Informace k pozemku z KN jsou uvedeny v příloze č. 1. S objektem tvoří jeden funkční celek pozemek evidovaný jako zahrada parc.č. 113/5. Výměra pozemku je 1067 m<sup>2</sup> a list vlastnictví má označení 177. Informace k pozemku z KN jsou uvedeny v příloze č. 2. Vše se nachází v katastrálním území Jičina (659622). List vlastnictví č. 177 je obsažen v příloze č. 3.

Rodinný dům se nachází na zcela rovinatém terénu. Jedná se o dvougenerační, podsklepený rodinný dům se šikmou střechou postavený roku 1994. Vstup je situován na jihozápadní stranu.

V 1.PP se nacházejí skladovací prostory, kotelna, prádelna a garáž, ve vjezdu do garáže se pak nachází další stání pro auto. V 1.NP se nachází samotný byt, podkroví je využíváno jako půdní prostor. Dispoziční řešení bytu v 1.NP je řešeno následovně. Z balkónu, který je nad vjezdem do garáže, se dostaneme do zádveří. Následuje hala, ze které je přístup na samostatné WC, na schodiště vedoucí ze suterénu až do podkroví, do kuchyně a na chodbu. Ke kuchyni náleží prostorná jídelna, spíž a místnost využívaná jako sklad pro domácnost. Z kuchyně je přístup na již zmiňovanou chodbu, do které jsme se dostali také z haly. Odsud se dostaneme do koupelny, dětského pokoje, ložnice a obývacího pokoje. Půdorys 1.NP je přílohou č. 6.



*Obr. č. 5 – Oceňovaný rodinný dům (vlastní)*

Konstrukčně je rodinný dům řešen betonovými základovými pasy. Obvodové stěny i vnitřní zdívo je z cihel plných pálených. Vodorovné nosné konstrukce jsou složeny z ocelových I-nosníků a keramických desek Hurdis. Schodiště je železobetonové, dvouramenné, pravotočivé. Střecha je řešena hambálkovým krovem s plechovou střešní krytinou. Okna i vstupní dveře jsou dřevěné.

Stav objektu je dobrý. Z tepelně izolačního hlediska je však rodinný dům v horším stavu. Objekt není zateplený a ani okenní výplně nejsou vyměněny za kvalitnější okna s izolačními skly.

K rodinnému domu náleží prostorná zahrada ohraničená z přední části kamenným plotem, ze zadní strany je volný prostor na další zahrady. Na zahradě se nachází pár ovocných a okrasných stromů a zahrádka k pěstování zeleniny.

## 5.2 VÝPOČET ZÁKLADNÍCH ÚDAJŮ

V této kapitole jsou uvedeny údaje potřebné k následnému ocenění rodinného domu, a to konkrétně zastavěná plocha a obestavěný prostor.

*Tabulka č. 1 - Zastavěná plocha a obestavěný prostor (vlastní, příloha č. 7)*

<i><b>Podlaží</b></i>	<i><b>Zastavěná plocha [m<sup>2</sup>]</b></i>	<i><b>Obestavěný prostor [m<sup>3</sup>]</b></i>
<i>1.PP</i>	169,09	414,27
<i>1.NP</i>	173,60	486,08
<i>Zastřešení</i>	173,60	530,35
<i><b>Celkem RD</b></i>	<b>173,60</b>	<b>1430,70</b>

*Tabulka č. 2 – Užitná plocha (vlastní)*

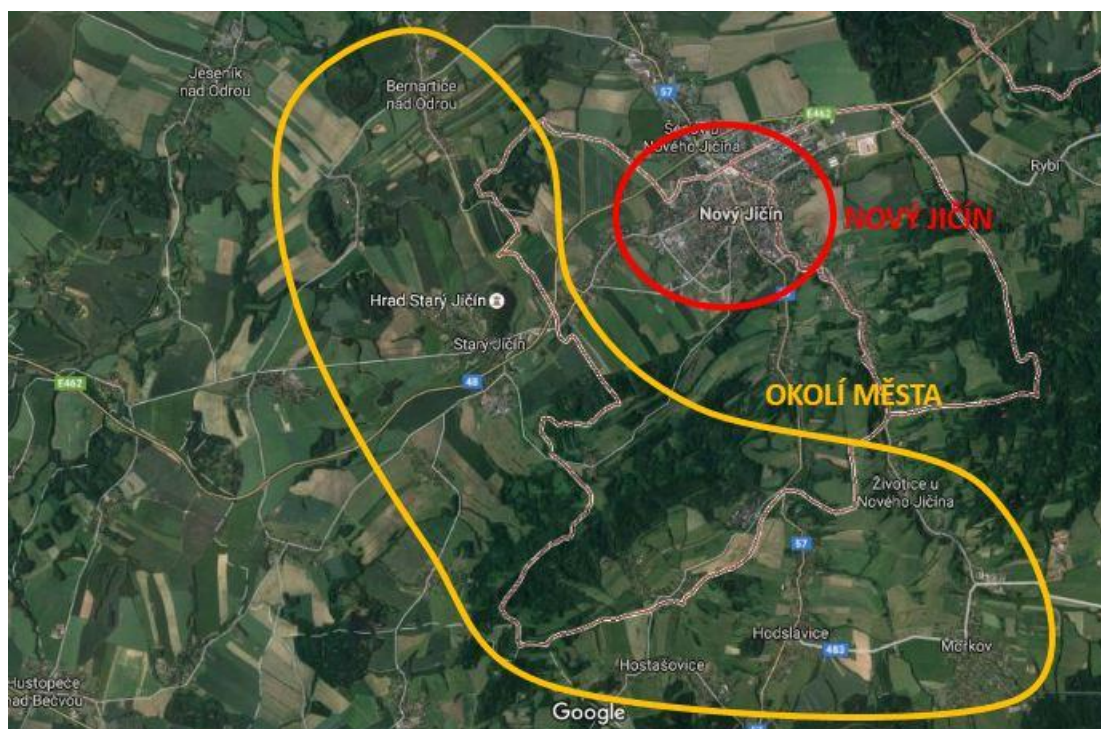
<b>1.PP</b>		
<i>Č.</i>	<i>Název</i>	<i>Plocha [m<sup>2</sup>]</i>
2	Sklep	9,80
3	Sklep	16,00
4	Chodba	21,20

<b>1.PP</b>		
5	Schodiště	7,48
6	Uhelna	26,54
7	Kotelna	14,49
8	Prádelna + sušárna	17,30
	<b><i>Užitná plocha 1.PP celkem</i></b>	<b><i>112,81</i></b>
<b>1.NP</b>		
1	Zádveří	3,82
2	Hala	12,71
3	WC	1,76
4	Jídelna	11,58
5	Kuchyň	12,49
6	Spíž	1,62
7	Pracovna	3,18
8	Koupelna	5,04
9	Chodba	14,93
10	Dětský pokoj	15,14
11	Ložnice	16,90
12	Obývací pokoj	25,85
13	Schodiště	9,73
	<b><i>Užitná plocha 1.NP celkem</i></b>	<b><i>134,75</i></b>
	<b><i>Celková užitná plocha RD</i></b>	<b><i>247,56</i></b>
	<b><i>Uvažovaná užitná plocha</i></b>	<b><i>248</i></b>

## 6 DATABÁZE POROVNÁVAJÍCÍCH OBJEKTŮ

Oceňovaný rodinný dům se nachází v obci Starý Jičín, a proto je jedna část databáze složena z objektů ležících v blízkém okolí Nového Jičína ve vzdálenosti srovnatelné se vzdáleností Starý Jičín-Nový Jičín jižním až západním směrem.

Druhá část databáze je situována do města Nový Jičín.



Obr. č. 6 – Dvě zvolené lokality pro ocenění (18, vlastní)

### Okolí města – Starý Jičín

Rodinný dům se nachází v části obce Jičina v zástavbě rodinných domů. Sousední objekty jsou povětšinou ve stejném stylu se sedlovou střechou. Parkování zajišťuje garáž, která je součástí domu, nebo také parkovací stání před garáží. Pro tyto účely může být využito i pozemku zahrady nebo na okraje příjezdové komunikace. V blízkosti se nachází zastávka autobusu, vzdálená do 200 m od RD.

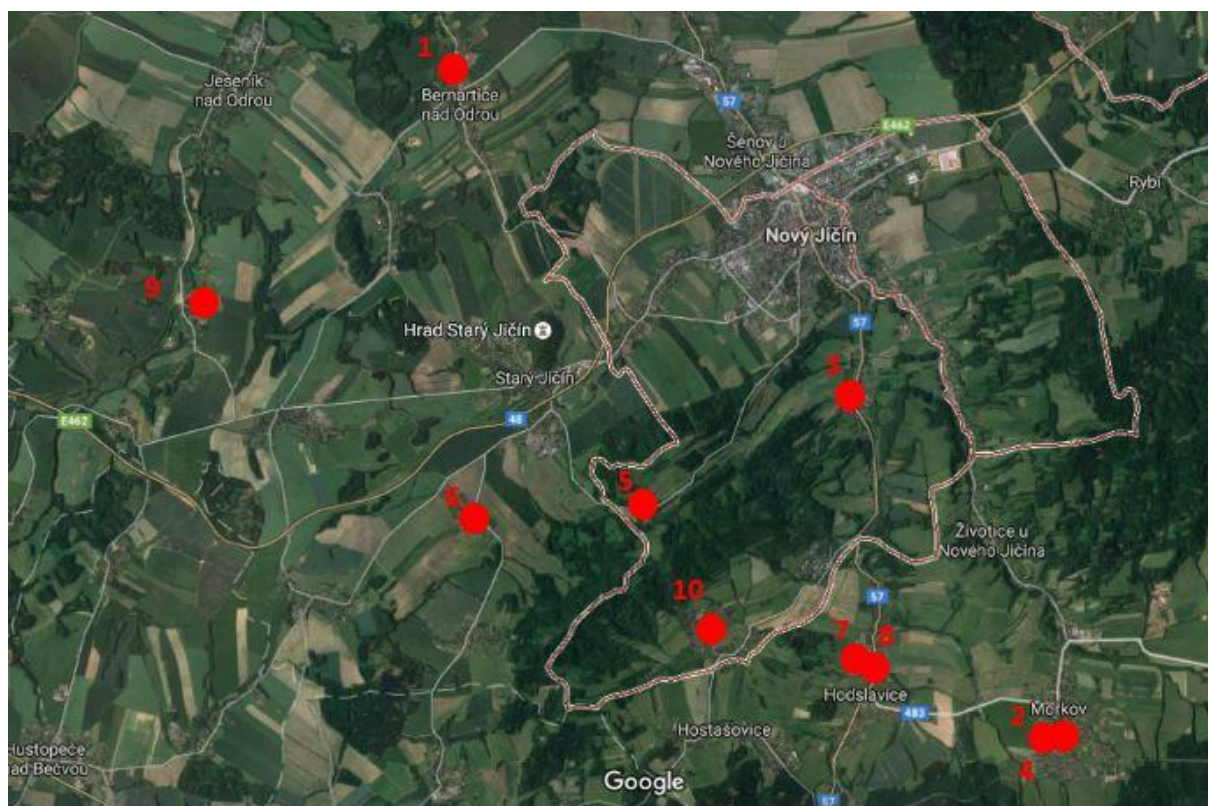
### Okrajová část města – Nový Jičín

Rodinný dům se nachází v okrajové části města v zástavbě rodinných domů. Sousední objekty jsou rodinné domy se sedlovou střechou. Přístup na pozemek je z místní komunikace ul. Štursovy. Parkování zajišťují stejné způsoby jako v předchozí lokalitě. V blízkosti se nachází zastávka MHD, vzdálená do 200 m od RD.



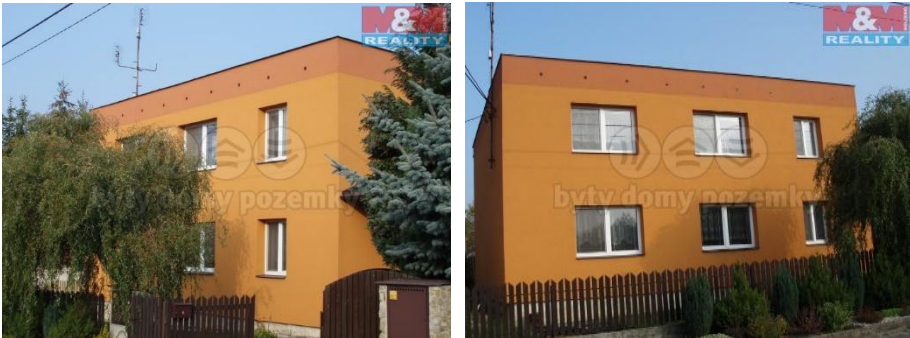
## 6.1 DATABÁZE PRO ROK 2015

### 6.1.1 Okolí města



Obr. č. 7 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě okolí města v roce 2015 (18, vlastní)

Tabulka č. 3 - Databáze RD – okolí města v roce 2015 (vlastní)

Č.	Popis	Cena
1	<p><b>Bernartice nad Odrou</b></p> <p>Rodinný dům po kvalitní rekonstrukci. 1.NP nyní neobydlené, je možné ihned k nastěhování. Pozemek včetně stavby 1 529 m<sup>2</sup>, jsou zde dvě hospodářské budovy. V 1.NP se nachází byt 3+1 s koupelnou a WC, ve 2.NP se nachází byt 4+1 s koupelnou a WC. Po rekonstrukci jsou obě kuchyně, omítky, elektřina, odpady, voda, zateplení, izolace, okna, střecha, plynové rozvody. Vytápění je za pomoci plynového kotle s UT. Suchý sklep o velikosti 54 m<sup>2</sup>.</p> <div data-bbox="311 786 1225 1122">  </div> <p>Plocha užitná: 205 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 20. 10. 2015</p> <p>ID zakázky: 478598</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	2 650 000 Kč



Č.	Popis	Cena
2	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Rodinný dům 6+1 s možností půdní vestavby a dokončení dalších dvou pokojů. Na domě je započata rekonstrukce, jsou nově vyměněna všechna okna za plastová, i interiérové dveře. V domě je nový plynový kotel Dakon a Darling pro čerpání vody ze studny. Rodinný dům je napojen na obecní vodu a veřejnou kanalizaci. V přízemí se nachází čtyři pokoje, kuchyň, koupelna a samostatné WC. V přízemí je dále komora a předsín, v podkroví jsou dva pokoje, půda (zde jdou vybudovat další dva pokoje) a terasa. Pod domem je garáž, dům je ze 3/4 podsklepen. Vytápění i ohřev vody je zajištěn plynem. Střecha a krovy jsou v dobrém stavu, krytina je hliníková. Pozemek je celý oplocen. U domu je malá zahrádka, skleník a studna.</p> <div data-bbox="317 969 769 1305">  </div> <div data-bbox="783 969 1238 1305">  </div> <p>Plocha užitná: 220 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 31. 08. 2015</p> <p>ID zakázky: 67270</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.realityiq.cz">www.realityiq.cz</a></p>	1 670 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Rodinný dům 4+1, kolaudovaný v roce 2006, s pozemkem o celkové rozloze 2 100 m<sup>2</sup>. V přízemí domu je kuchyň s jídelnou, která je propojena s obývacím pokojem, koupelna, WC, prádelna, veranda a technická místnost sloužící zároveň jako šatna. V obývacím pokoji jsou krbová kamna, výstup na venkovní terasu. V patře domu jsou tři prostorné pokoje, ložnice s vestavěnou skříní, koupelna, WC. Ze dvou pokojů je přístup na balkón. V koupelnách a kuchyni je podlahové vytápění, vlastní septik, vodovod obecní, příjezd po obecní, celoročně udržované komunikaci. V přízemí jsou na oknech bezpečnostní žaluzie, zastřešené stání pro jedno auto. Celková zastavěná plocha domu je 90 m<sup>2</sup>.</p> <div data-bbox="316 958 762 1301">  </div> <div data-bbox="774 958 1236 1301">  </div> <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 17. 09. 2015  ID zakázky: 1387  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	3 600 000 Kč

Č.	Popis	Cena
4	<p><b>Kojetín</b></p> <p>Rodinný dům v krásném prostředí obce Kojetín. Dům je dispozičně řešen takto. V 1.PP se nachází kotelna se dvěma místnostmi, v 1.NP jsou tři pokoje, kuchyň a sociální zařízení, ve 2.NP se nachází tři pokoje, kuchyň a sociální zařízení. Půda je umístěna nad garáží. K domu náleží dílna (stolárna), garáž a chlívek. Dům je vytápěn na tuhá paliva (ústřední topení), elektřina 220/380 V, vodovod obecní. K domu patří zahrada o výměře 550 m<sup>2</sup>. Dům je možno rozdělit na dvě bytové jednotky. V obci je autobusová doprava. V blízkosti vodní nádrž Čerták. V zimě je v blízkosti k dispozici sjezdovka s vlekem.</p> <div data-bbox="316 913 1241 1214">  </div> <p>Plocha užitná: 191 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 11. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: 233/3121</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	1 490 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Dvougenerační rodinný dům o užitné ploše 200 m<sup>2</sup> je podsklepený (vestavěná udírna, zabijačková kuchyně, prostor pro posezení). V přízemí domu je samostatný byt 2,5+1 s velkou terasou. V patře domu je byt 3+1 taktéž se samostatnou terasou. Bazén s čističkou, letní domek s kuchyní a WC, garáž, 5x parkovací stání.</p> <div data-bbox="316 629 1236 969">  </div> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 15. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: 478826</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	2 865 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Samostatně stojící rodinný dům s garáží a zahradou v klidné okrajové části obce. Jedná se o cihlovou, částečně podsklepenou stavbu se sedlovou střechou o zastavěné ploše 230 m<sup>2</sup> a mírně svažitou zahradou o velikosti 3 013 m<sup>2</sup>. Dvoupodlažní dům je v původním udržovaném stavu. V 1.NP se nachází byt 2+1 – chodba se zádveřím, pokoj, kuchyň se spíží, obývací pokoj, velká koupelna s vanou, samostatné WC a vstupy do sklepa, hospodářské části a prostorné garáže s montážní jámou a dílnou. Ve 2.NP je částečně podkrovní byt 3+1 vybudovaný v roce 1991, který se skládá ze tří pokojů + přípravy na kuchyň, nyní využívané jako šatna ložnice, koupelny s vanou a samostatného WC. Další prozatím nevyužitý prostor je podkroví nad garáží. Součástí domu je prostorná hospodářská část, dále samostatný zděný zahradní domek 25 m<sup>2</sup> a samostatná dřevěná kůlna na zahradě. Vytápění domu je zajištěno dvěma kotly, kotel na tuhá paliva a elektrokotel, plyn je doveden na hranici pozemku. Voda z obecního řádu + studna s užitkovou vodou, ohřev TUV el. bojlerem, odpad sveden do septiku. Dobrá dostupnost, škola, školka, obchody.</p> <div data-bbox="491 1332 1082 1736">  </div> <p>Plocha užitná: 180 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 15. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: 82881</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rksting.cz">www.rksting.cz</a></p>	1 890 000 Kč


Č.	Popis	Cena
7	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Zděný dvoupodlažní rodinný dům o zastavěné ploše 140m<sup>2</sup> se nachází na oploceném pozemku o výměře 1484 m<sup>2</sup>, na který navazuje náhon s vodní plochou o výměře 1135 m<sup>2</sup> (rybníček). K rodinnému domu je přistavěná garáž o výměře 60 m<sup>2</sup>, hospodářská budova o výměře 40 m<sup>2</sup>. RD byl kolaudován v roce 1976. V roce 2004 prošel dům rekonstrukcí celého pláště. Vybudována nová sedlová střecha, nová fasáda, nová plastová okna. Bylo vybudováno venkovní zastřešené posezení navazující na dům. Dům udržován, ve výborném stavu. Dispozice: 1.NP – vstupní prostor, hala, zimní zahrada, prádelna, sušárna, schodišťový prostor, černá kuchyň, komory. 2.NP – čtyři pokoje, kuchyň, jídelna, koupelna, WC, chodba. Dům je napojen na plyn, voda studniční pitná (možnost napojení na obecní vodovod), elektřina, kanalizace – septik s přepadem. Vytápění domu UT plynové nebo kotlem na tuhá paliva.</p> <div data-bbox="316 1122 1238 1467">  </div> <p>Plocha užitná: 280 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 23. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: RDNJ274</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	2 800 000 Kč



Č.	Popis	Cena
8	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Dvoupodlažní rodinný dům s pultovou střechou po kompletní rekonstrukci, kde se v přízemí nachází vstupní hala se schodištěm, obývací pokoj, dva pokoje, samostatné WC, garáž, sklad a kotelna. V patře se nachází chodba, obývací pokoj, dvě ložnice, kuchyň, koupelna, WC, terasa a balkon. Objekt je zateplený s novými plastovými okny, novými rozvody vody, odpady, novou elektroinstalací a novým rozvodem topení. Ve všech místnostech jsou plovoucí podlahy a keramická dlažba. K domu náleží hospodářská budova po kompletní rekonstrukci. Dům se nachází na okraji obce s výhledem do krajiny. Dům není kolaudován.</p> <div data-bbox="322 913 1238 1187">  </div> <p>Plocha užitná: 350 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 21. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: IET203177</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	1 990 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p><b>Straník</b></p> <p>Rodinný dům se zahradním domkem a se studnou. V prvním patře se nachází prostorná kuchyň, čtyři pokoje, koupelna, WC a spíž. Ve druhém podlaží jedna velká místnost, jedna malá místnost, prostorná půda a vstup na dva velké balkony. Na udržované zahradě je zděný zahradní dům a kůlna k různému využití. Autobusová zastávka 3 minuty od domu.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 11. 11. 2015</p> <p>ID zakázky: 481798</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	1 560 000 Kč



Č.	Popis	Cena
10	<p><b>Bludovice</b></p> <p>Prostorný dvougenerační RD. V domě se nachází dvě velké bytové jednotky se samostatným vchodem, každá o velikosti 120m<sup>2</sup> o dispozici 5+1. V 1.NP byt 5+1, technická místnost, zahrada, kůlna a garáž. Ve 2.NP byt 5+1 s terasou a vstupem na půdu. Vytápění na tuhá paliva, vlastní studna, septik, přípojka plynu n pozemku. Dům postupně rekonstruován, nová plastová okna, koupelny, v 1.NP kuchyň a plovoucí podlahy.</p> <div data-bbox="328 723 1227 1021">  </div> <p>Plocha užitná: 240 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 29. 10. 2015</p> <p>ID zakázky: N00066</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	1 790 000 Kč


### 6.1.2 Nový Jičín




Obr. č. 8 - Znázornění inzerovaných RD v lokalitě Nového Jičína v roce 2015 (18, vlastní)

Tabulka č. 4 – Databáze RD – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)

Č.	Popis	Cena
1	<p><b>Nový Jičín, Lužická</b></p> <p>Rodinný dům je zděný, je nedaleko centra města Nový Jičín. V domě jsou dvě bytové jednotky, každá o celkové podlahové ploše 122 m<sup>2</sup>. Nad celým domem jsou půdní prostory, s novými střešními okny a zateplenou podlahou, které lze přebudovat na další bytovou jednotku. Střecha domu je sedlová, střešní krytina je Bramac. Dispozičně se jedná o zádveří, vstupní chodbu v 1.NP bytovou jednotku 4+1 a v 2.NP bytovou jednotku 3+1. Obě patra jsou propojena kamenným schodištěm, v mezipatře se nachází komora. Rekonstrukce domu proběhla v r. 2001. Jednalo se o nové rozvody vody a odpady v plastu, nové rozvody elektřiny a topení v mědi. V obou bytových jednotkách byly zhotoveny kuchyňské linky na míru, koupelny a omítky. V bytové jednotce v 1.NP byly zhotoveny nové podlahy, v kuchyni, chodbě a koupelně je podlahové vytápění. V obývacím pokoji je plovoucí podlaha, v ostatních místnostech dlažba. V domě jsou vyměněny i radiátory. V roce 2010 byla v celém domě provedena výměna oken za plastová s trojskly, dům byl zateplen novou fasádou. Je podsklepen. Ve sklepních prostorách se nachází technická místnost s plynovým kotlem. Dům je napojen na obecní vodovod s kanalizací. Na zahradě o výměře 354m<sup>2</sup> je dvojgaráž 60m<sup>2</sup> a dřevěná dílna.</p> <div data-bbox="316 1435 770 1771">  </div> <div data-bbox="786 1435 1238 1771">  </div> <p>Plocha užitná: 280 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 06. 10. 2015  ID zakázky: BE14120  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	4 390 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	<p><b>Nový Jičín, Skalky</b></p> <p>Dům pro vícečlenou rodinu o velikosti 303m<sup>2</sup> v luxusní lokalitě Nového Jičína s výbornou dostupností do centra a možností relaxace v nedalekém lesoparku na Skalkách a Čertáku nebo na vlastní zahradě (720m<sup>2</sup>) s terasou a grilem. Dům je po celkové rekonstrukci bez nutnosti oprav. V blízkosti domu je zastávka autobusu městské hromadné dopravy, cyklostezka, škola, park.</p> <div data-bbox="317 712 1235 1039">  </div> <p>Plocha užitná: 303 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 20. 10. 2015</p> <p>ID zakázky: 081-N01161</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	3 990 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p><b>Nový Jičín, Gregorova</b></p> <p>Rodinný dům s penzionem a kavárnou v centru Nového Jičína. V přízemí se nachází restaurace, bar, kuchyň, skladovací prostory, sklep. V prvním patře-prostorná kuchyň, čtyři pokoje, koupelna a WC. V druhém patře se nachází jeden apartmán, tři pokoje s vlastní koupelnou a WC, skladovací prostory. Zahrada okrasná o velikosti 683m<sup>2</sup>. Objekt vhodný ke komerčním účelům.</p>  <p>Plocha užitná: 450 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 8.10.2015</p> <p>ID zakázky: 461057</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	7 800 000 Kč





Č.	Popis	Cena
4	<p><b>Nový Jičín, Lesní</b></p> <p>Dvoupodlažní řadový rodinný dům 4+1, ve výjimečné lokalitě v blízkosti lesoparku Skalky. Zastavěná plocha 115m<sup>2</sup>, zahrada 290m<sup>2</sup>, na zahradu je vstup ze samostatné obslužné komunikace. Dispoziční řešení 1.NP garáž, vstupní hala se schodištěm, komora, koupelna, pokoj, kuchyň průchozí na terasu a zahradu. 2.NP schodišťová hala, koupelna, WC, kuchyň, obývací pokoj s balkonem průchozí do ložnice s balkonem. Pokoj s balkonem. Stavba z r.1970, částečná modernizace v r. 2003 tj rozvody vody, kanalizace, plynový kotel, koupelny, kuchyně a střecha. V r. 2009 výměna plastová okna s izolačními trojskly.</p> <div data-bbox="314 911 777 1198">  </div> <div data-bbox="786 918 1235 1198">  </div> <p>Plocha užitná: 123 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 13.11.2015</p> <p>ID zakázky: 233113996</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	2 890 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p><b>Nový Jičín, K nemocnici</b></p> <p>Rodinný cihlový dům v blízkosti centra města, 3+1 s celkovou plochou 205 m<sup>2</sup>. Fasáda a střecha domu prošly celkovou rekonstrukcí (omítky, střešní tašky, plastová okna, z čelní strany domu fasáda). Po vstupu do domu se nachází předsíň, ze které se vstupuje do ostatních částí domu. Částečně klenbové. Dům má prostorné pokoje se zachovalými dřevěnými podlahami. V podkroví se nachází jeden pokoj s odpočinkovou místností u schodiště a vstupu na zimní zahradu. Půda sloužící jako odkládací prostor a další pokoj. V kuchyni je zánovní rohová kuchyňská linka a prostor pro jídelní stůl. Do ložnice je možno vstupovat jak z kuchyně, tak i z obývacího pokoje. Před koupelnou a WC je odkládací místnost (pračka, sušička). Koupelna má vlastní okno a prostorově se nabízí možnost mít vanu i sprchový kout. Za domem se nachází malá zahrádka prostor pro posezení a kůlna. Dům je z části podsklepen, topení zajištěno přes plynový kotel, možnost napojit krbová kamna. Dům se nachází v lokalitě s veškerou občanskou dostupností u parku Smetanovy sady. Nabízí se i možnost domu jako využití pro kanceláře, ordinace, salon. Parkování je možné před domem nebo na parkovišti.</p>  <p>Plocha užitná: 205 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 09.11.2015</p> <p>ID zakázky: 23/3505</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	2 320 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p><b>Nový Jičín, Žilina</b></p> <p>Zděný dům 3+1 (plus menší pokoj) v započaté rekonstrukci, mimo povodňovou zónu. Vytápění vrtaným tepelným čerpadlem. Nové rozvody, plyn, vlastní voda z pramene, obecní voda, zateplený exteriér s plastovým obložením. Sedlová střecha-hliník pozinkovaný plech. Prostor pro půdní vestavbu, částečně podsklepený, vstup do obývacího pokoje z kuchyně. Možnost spojení kuchyně s obývacím pokojem. Terasovitá zahrada 1985m<sup>2</sup> s horní částí pozemku.</p> <div data-bbox="316 817 1238 1120">  </div> <p>Plocha užitná: 154 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 29.10.2015</p> <p>ID zakázky: 5325482</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.realagents.cz">www.realagents.cz</a></p>	1 900 000 Kč



Č.	Popis	Cena
7	<p><b>Nový Jičín, Revoluční</b></p> <p>Rodinný dům s pozemkem o celkové výměře 2260m<sup>2</sup>. Dům byl postaven v roce 1903 a je v původním stavu, určený k celkové rekonstrukci. Dům má 2 vchody a to z ul. Revoluční a ze zahrady, která je přístupná z ul. Žilinská. Dispozice: sklepní prostory přístupné ze zahrady. V 1.NP bytová jednotka 3+1 o výměře 100m<sup>2</sup> a vstup na půdu. Dům má přípojku na plyn, elektřinu, obecní vodu a kanalizaci. K domu náleží velká oplocená zahrada s hospodářskou budovou o výměře 50m<sup>2</sup> a příjezdovou branou z ul. Žilinská.</p> <div data-bbox="316 808 790 1075">  </div> <div data-bbox="802 808 1235 1075">  </div> <p>Plocha užitná: 100m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 04.11.2015</p> <p>ID zakázky: N00081</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	1 650 000 Kč

Č.	Popis	Cena
8	<p><b>Nový Jičín, Rybníčky</b></p> <p>Rodinný dům v klidné části. Dům prošel rekonstrukcí. V 1.NP vstupní chodba, velký obývací pokoj s krbem, pracovna, šatna, velká koupelna, úložný prostor pod schodištěm. V 2.NP se nachází kuchyňský kout s jídelnou, prostornou ložnicí, koupelnou a WC. U domu je zahrada, výhodná poloha a klid Vás osloví.</p> <div data-bbox="316 645 767 976">  </div> <div data-bbox="780 645 1241 976">  </div> <p>Plocha užitná: 240 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 08.11.2015</p> <p>ID zakázky: 464788</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	3 675 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p><b>Nový Jičín, Brožíkova</b></p> <p>Dvoupodlažní rodinný dům 4+2 s garáží ul. Brožíková na Lamberku v Novém Jičíně. Dvougenerační dům je dispozičně řešen jako 1+1 a 3+1 s částečným podsklepením. V přízemí domu se nachází prostorná vstupní chodba, prostorná kuchyň, pokoj, komora/spíž, koupelna se sprchovým koutem i vanou, samostatné WC a vchod do garáže i sklepa. Ve 2.NP se nachází chodba, kuchyň, tři pokoje, koupelna se sprchovým koutem i vanou a samostatné WC. Vytápění je plynovým kotlem s možností vytápění na tuhá paliva, ohřev TUV plynovým bojlerem. Dům je celozděný, udržovaný se sedlovou střechou s plechovou střešní krytinou. K domu patří oplocená zahrada o rozloze 211 m<sup>2</sup> s tújemi, ovocnými stromy, studnou a zahradním domkem, který slouží jako kůlna. Vyhledávaná klidná lokalita.</p> <div data-bbox="316 1048 767 1346">  </div> <div data-bbox="783 1048 1235 1346">  </div> <p>Plocha užitná: 224 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 11.11.2015</p> <p>ID zakázky: 76413</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rksting.cz">www.rksting.cz</a></p>	1 990 000 Kč

Č.	Popis	Cena
10	<p><b>Nový Jičín, Anenská</b></p> <p>Rodinný dům se zahradou a garáží. Dům prošel před pěti lety částečnou rekonstrukcí. Kompletně zrekonstruované jsou dva pokoje a koupelna v 1. patře. Nový plynový kotel a střecha. V přízemí se nachází další dva prostorné pokoje. Jeden z nich má šatnu. Koupelna s toaletou a kuchyň s terasou. Zastavěná plocha domu je 184 m<sup>2</sup>, obytná plocha cca 200 m<sup>2</sup>. Dům částečně podsklepen, v 1.patře je prostor pro vybudování dalšího pokoje + menší půda. K domu náleží krásná zahrada o výměře 1382 m<sup>2</sup> plná zeleně. Pozemek je oplocen. Dům se nachází v atraktivní lokalitě. Okolní zástavba rodinných domů.</p>  <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 29.10.2015</p> <p>ID zakázky: NJIRD40269REHR</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rkclaris.cz">www.rkclaris.cz</a></p>	2 800 000 Kč

## 6.2 DATABÁZE PRO ROK 2016

### 6.2.1 Okolí města



Obr. č. 9 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě okolí města v roce 2016 (18, vlastní)



Tabulka č. 5 – Databáze RD – okolí města v roce 2016 (vlastní)

Č.	Popis	Cena
1	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Rodinný dům v Hodslavicích, v klidné části obce s malým pozemkem. Jedná se o zděnou stavbu, původně postavenou asi 1920-1930. Dům je vhodný k rekonstrukci. Střecha domu je nová z tvarovaného lakovaného plechu. Dům je částečně podsklepen. V přízemí se nachází dvě kuchyně a čtyři menší pokoje. Po příkrém schodišti se vstupuje do podkrovní části, kde se nachází rovněž kuchyň a čtyři samostatné pokoje, WC a koupelna jsou umístěny v přízemí. Dům je připojen na elektrickou energii 400V. Plynová přípojka je přivedena do domu. Odpadní vody jsou svedeny do jímky na vyvážení. Dům je napojen na vlastní zdroj pitné vody. Vytápění domu je plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva. K domu je přistavěna garáž, která vyžaduje rekonstrukci.</p> <div data-bbox="317 1081 1238 1384">  </div> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 20. 1. 2016</p> <p>ID zakázky: 94213</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rksting.cz">www.rksting.cz</a></p>	1 300 000 Kč

Č.	Popis	Cena
2	<p><b>Hostašovice</b></p> <p>Dvoupodlažní zděný RD. Zastavěná plocha 636 m<sup>2</sup>, s dispozicí 6+2 se zahradou. Dům se nachází u lesa na okraji obce Hostašovice. Celková užitná plocha domu je 487m<sup>2</sup>. Dům se skládá z 1.NP, kde je chodba, koupelna, WC, kuchyň s obývacím pokojem, pokoj, ložnice, pracovna, komora. V 2.NP se nachází obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, komora a půda. Dům je celý podsklepený. V suterénu je prádelna s kuchyní, kotelna, tři místnosti v jedné je čisticí zařízení pro venkovní bazén, kolárna a na dvě garážované stání. Vytápění domu je ústřední plynovým kotlem. Ohřev přes TV bojler. Dům byl postaven v r. 1997, je v původním dobře udržovaném stavu. Výměra zahrady činí 1797m<sup>2</sup>. Na zahradě se nachází bazén s protiproudem a zastřešené posezení s udírnou a krbem.</p> <div data-bbox="312 999 767 1317">  </div> <div data-bbox="778 999 1238 1335">  </div> <p>Plocha užitná: 487 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 30.1.2016</p> <p>ID zakázky: 49351</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	5 900 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p><b>Polouvsí</b></p> <p>Rodinný dům o velikosti 5+2 v obci Jeseník nad Odrou – Polouvsí. Dům je samostatně řešen jako dvě samostatné bytové jednotky s kompletním sociálním zázemím, je zděný, částečně podsklepený. V domě jsou nová plastová okna a dům je zateplen a připraven k dokončení fasády. Přístup k objektu je z veřejné komunikace. Parkování je možné na vlastním pozemku.</p> <div data-bbox="327 689 724 1019">  </div> <div data-bbox="743 689 1214 1003">  </div> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace 13. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 6802</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.fincentrumreality.com">www.fincentrumreality.com</a></p>	1 790 000 Kč



Č.	Popis	Cena
4	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou v obci Hodslavice. Dům kolaudovaný v roce 1931, v roce 2009 proběhla rekonstrukce domu. Výměna plastových oken, nová fasáda domu, kompletní nové elektrorozvody v mědi, rozvody vody v plastu, výměna nového plynového turbo kotle pro vytápění domu a ohřev teplé vody, zároveň jsou v obývacím pokoji umístěna krbová kamna jako alternativní zdroj vytápění domu. V kuchyni, obývacím pokoji a ložnici je podlahové vytápění, v ostatních pokojích jsou radiátory. Podlahy jsou v přízemí domu řešeny keramickou dlažbou. Pozemek 944 m<sup>2</sup>, napojení na elektřinu, obecní vodovod, plynovod, odpady jsou svedeny do septiku. Na zahradě je k dispozici studna s užitkovou vodou. K domu náleží garáž pro jeden automobil a další parkovací místo. V přízemí domu je veranda, prostorná světlá kuchyň s jídelním koutem, obývací pokoj s krbovými kamny, dvě menší ložnice, koupelna, samostatné WC. V 1.NP je vybudován další obytný pokoj s dřevěnou podlahou a vstupem na prostornou terasu s výhledem na zahradu domu. Dále prostorná půda, prozatím nevyužitá. Na zahradě je zabudován menší bazén. Přístup k nemovitosti je zajištěn po obecní komunikaci.</p> <div data-bbox="312 1339 767 1644">  </div> <div data-bbox="778 1339 1240 1644">  </div> <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 23. 06. 2016</p> <p>ID zakázky: N00183</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	2 450 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p><b>Životice u Nového Jičína</b></p> <p>Rodinný dům v Životicích u Nového Jičína s prostornými pokoji, venkovní pergolou a hospodářskou budovou. V 1. NP se nachází bytová jednotka 4+1 s koupelnou, WC, spíží a komorou. Ve 2. NP je před dokončením pokoj obložený dřevěnými obklady, a je zde příprava na krb. V podkroví je možno vystavět ještě další místnosti. Celý dům je vytápěn ústředním plynovým topením. Nemovitost se nachází ve vyhledávané lokalitě s výbornou občanskou vybaveností a dopravní dostupností.</p>  <p>Plocha užitná: 140 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 20. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 192/3126</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.topdomov.cz">www.topdomov.cz</a></p>	1 900 000 Kč

Č.	Popis	Cena
6	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Rodinný dům v Hodslavicích po rekonstrukci, která proběhla cca před pěti roky. V 1. NP se nachází vstupní chodba, kuchyně, dva pokoje, koupelna, WC a spíž. Ve 2. NP se nacházejí tři pokoje a menší kuchyň. Dům je napojen na veřejný vodovod a elektřinu, plyn je na hranici pozemku. Topení je ústřední s kotlem na TP. U domu je původní hospodářská budova, ve které je garáž, dílna a další prostory. Celková plocha pozemku je cca 840 m<sup>2</sup>. Příjezd je po asfaltové komunikaci.</p>  <p>Užitná plocha: 210 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 28. 06. 2016</p> <p>ID zakázky: 95748</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rksting.cz">www.rksting.cz</a></p>	2 499 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Dvoupodlažní rodinný dům v Hodslavicích o dispozici 3+1 a 4+kk, s garáží a zahradou o výměře cca 1170 m<sup>2</sup>. Celé 1. Patro prošlo kompletní rekonstrukcí, byt má kuchyň propojenou s obývacím pokojem s krbem, koupelnu s vanou, samostatná toaleta a tři pokoje (ložnice, dětský pokoj s na míru zhotoveným hracím patrem pro děti a menším pokojem s balkonem), přízemí je připraveno na dokončení rekonstrukce, plastová okna jsou již v celém domě nová. Vytápění pomocí kombinovaného kotle (plyn a tuhá p.), stáří dva roky, ohřev vody el. bojlerem. Dům je napojen na obecní vodovod, k dispozici je také studna s užitkovou vodou. Velká zahrada o výměře 1170 m<sup>2</sup> (část zahrady lze využít jako stavební parcelu). V obci se nachází veškerá základní vybavenost, 2 min od domu je obchod, MŠ, zastávka BUS, pošta.</p> <div data-bbox="308 1061 759 1364">  </div> <div data-bbox="778 1061 1235 1364">  </div> <p>Plocha užitná. 300 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 19. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: NJIRD42290REHR</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rkclaris.cz">www.rkclaris.cz</a></p>	2 350 000 Kč

Č.	Popis	Cena
8	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Rodinný dům v obci Mořkov. Domek je situován v centru vesnice s dobrou dostupností veškerých veřejných služeb. Dům je třípatrový a to v prvním patře se vchází do předsíně, dále pak do kuchyně, obývacího pokoje a třech dalších místností, rovněž v prvním poschodí je starší koupelna, WC a spíž. Do druhého patra se vstupuje středem domu po schodech, kde jsou dva pokoje, z jednoho prostornějšího je vstup na velký celodenně prosluněný balkon, výměna oken za plastová. Dále je zde vstup na prostornou půdu. Dům je celý podsklepen, v podzemním patře se nachází dva sklepy, garáž a kotelna.</p> <div data-bbox="312 880 762 1211">  </div> <div data-bbox="785 880 1240 1211">  </div> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 12. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 318/3351</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.diastylereality.cz">www. diastylereality.cz</a></p>	1 630 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p><b>Mořkov</b></p> <p>Zachovalý rodinný dům se stodolou a garáží v obci Mořkov. V přízemí domu se nachází obytná část o třech pokojích, kuchyně, sociální zázemí a komora. V prvním patře se nachází mírně zrekonstruované prostory se dvěma pokoji. Tento prostor je obložen palubkami a je možný vytápět krbovými kamny na TP. V domě jsou nová euro okna. Dům je zateplen, střecha je sedlová a krytinou je pozinkovaný plech. Dům je vytápěn plynem, vodovod obecní + studna, kanalizace veřejná. Okolo domu je okrasná, ovocná zahrada o výměře 691 m<sup>2</sup>. Dům se nachází na klidném místě s dobrou dopravní dostupností do okolních měst.</p> <div data-bbox="316 943 1241 1267">  </div> <p>Plocha užitná: 210 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 19. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 530158</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www. mmreality.cz</a></p>	2 050 000 Kč



Č.	Popis	Cena
10	<p><b>Hodslavice</b></p> <p>Nadstandardní dom se stářím 6 let o dvou bytových jednotkách v Hodslavicích. Byt 3+kk se sprchovým koutem, vanou a WC. Byt 1+kk je se sprchovým koutem. Každá jednotka má vlastní vchod, veškeré prostory a místnosti jsou otevřené, vzdušné a slunné. Dům je vybaven, kuchyně s vystavenými spotřebiči. Vytápění je krbem s horkovzdušnými rozvody nebo na el. přímotopy. Dům je napojen na čističku odpadních vod, plynová přípojka je na hranici pozemku. U domu je zahrada okrasného typu o výměře 774 m<sup>2</sup>, na které se nachází pergola. Dům je postaven na velmi pěkném, slunném místě v klidné zóně. Příjezd je obecní. Dům je možno využít i jako dvougenerační.</p> <div data-bbox="308 981 1233 1301">  </div> <p>Plocha užitná: 120 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 10. 08. 2016</p> <p>ID zakázky: 524141</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.mmreality.cz">www.mmreality.cz</a></p>	3 250 000 Kč

Č.	Popis	Cena
11	<p><b>Starý Jičín</b></p> <p>Cihlový rodinný dům na Starém Jičíně s oplocenou zahradou s vedlejší stavbou (dílňa, garáž). Částečně podsklepený, dobře přístupný půdní prostor vhodný též k půdní vestavbě. Střecha sedlová, v dobrém stavu, prošla rekonstrukcí před cca 25 lety, krytina hliník červená barva. Topení plynový turbo – kotel v koupelně, nový kotel na tuhá paliva s oběhovým čerpadlem ve sklepě. Obecní vodovod s novou přípojkou, studna na pozemku, nový plynový rozvod a topení vedené v mědi, elektřina se zásuvkou na 380V, jinak původní stav. 2 komíny, jeden nevyužití, možnost využití na krbová kamna atd. Příjezd přes bránu na pozemek možný. Na dům navazuje zezadu hospodářská část – chlévy a prádelna.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 06. 09. 2016</p> <p>ID zakázky: 5325509</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.realagents.cz">www.realagents.cz</a></p>	1 295 000 Kč



## 6.2.2 Nový Jičín



Obr. č. 10 – Znáznornění inzerovaných RD v lokalitě Nového Jičína v roce 2016 (18, vlastní)

Tabulka č. 6 – Databáze RD – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)

Č.	Popis	Cena
1	<p><b>Nový Jičín, Svatopluka Čecha</b></p> <p>Dvoupodlažní rodinný dům, který se nachází kousek od centra města Nový Jičín. Jedná se o zděnou, nepodsklepenou budovu se sedlovou střechou. K domu je garáž na pozemku venkovní zastřešené posezení a menší hospodářská budova. Dům je zateplen, vytápění je řešeno podlahovým vytápěním kondenzačním plynovým kotlem, ohřev vody řešen elektrickým bojlerem. V přízemí je obývací pokoj, jídelní kout, kuchyň se zánovní kuchyňskou linkou, koupelna a WC. Sprchový kout, úložný prostor pod schodištěm. Schodiště vede do druhého patra, kde jsou 4 podkrovní pokoje plus koupelna s WC. Všude plastová okna, elektroinstalace z mědi, korkové podlahy a dlažba. Dům byl zkolaudován v roce 2007. Jedná se o kvalitně postavený a chytře řešený rodinný dům.</p> <div data-bbox="316 1093 1238 1429">  </div> <p>Plocha užitná: 120 m<sup>2</sup></p> <p>ID zakázky: 01600</p> <p>Datum aktualizace: 25.1.2016</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.realityiq.cz">www.realityiq.cz</a></p>	2 900 000 Kč


Č.	Popis	Cena
2	<p><b>Nový Jičín – Žilina</b></p> <p>Atraktivní novostavba nízkoenergetického RD ve vyhledávané, nové lokalitě Za školou s panoramatickými výhledy do údolí. Zastavěná plocha RD je 74 m<sup>2</sup>, podlahová plocha přízemí a podkroví je celkem 140 m<sup>2</sup>. Dům je postaven v nádherně upravené zahradě s terasami, zídkami a relaxačními prostory. Světlý interiér je promyšlen do posledních detailů, a byt je moderní, působí útulně. Hlavní obytný prostor s obývacím pokojem a kuchyňským koutem zabírá rozlohu přes 50 m<sup>2</sup> a je opticky členěn volným schodištěm do podkroví a prosklenou zástěnou mezi kuchyní. Přímo z obývacího pokoje je výstup na vyhlídkovou terasu na západní straně domu s napojením do zahrady. Vytápění volně stojícím krbem s vložkou (14 kw) a el. podlahovým vytápěním. Jedná se o velmi kvalitní nemovitost, kterou ocení nároční zájemci o krásné a relaxační bydlení na pokraji přírody, ale s výbornou dostupností do centra okresního města a k veškerým službám. Napojeno na veškeré sítě, mimo plynu (je na hranici pozemku). Extra zásobník na dešťovou vodu o obsahu 5 m<sup>3</sup>.</p> <div data-bbox="309 1258 1236 1563">  </div> <p>Plocha užitná: 140 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 20. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 101/3505</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rkkostka.cz">www.rkkostka.cz</a></p>	4 690 000 Kč

Č.	Popis	Cena
3	<p><b>Nový Jičín, Revoluční</b></p> <p>Rodinný dům, v Novém Jičíně, se zahradou a hospodářským stavením, který je vhodný k vybudování sídla firmy (strategické místo – u silnice na Valašské Meziříčí) nebo k rodinnému bydlení. Dům byl postaven v roce 1903, je v původním stavu a určen k rekonstrukci. Má dva vchody a to z ulice Revoluční a Žilinská. Sklepní prostory jsou přístupné ze zahrady, v prvním patře je bytová jednotka 3+1 a vstup na půdu. Volné chvíle můžete trávit na velké oplocené zahradě nebo v relaxačním centru U Rybníčku, které se nachází v bezprostřední blízkosti domu.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 18. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: 081-NO1221</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.remax-ostrava.cz">www.remax-ostrava.cz</a></p>	1 650 000 Kč



Č.	Popis	Cena
4	<p><b>Nový Jičín, Beskydská</b></p> <p>Rodinný dům v Novém Jičíně na ulici Beskydská. Jedná se o zděný dům v širším centru města s užitnou plochou domu cca 160 m<sup>2</sup>. Celková zastavěná plocha a nádvoří, včetně garáže a zastřešeného posezení, činí 444 m<sup>2</sup>. K nemovitosti rovněž náleží zahrada s výměrou cca 200 m<sup>2</sup>. Dům je určený k celkové rekonstrukci. Vnitřní dispozice domu tvoří čtyři pokoje, velká kuchyně, koupelna, samostatná toaleta. Vytápění je řešeno jako ústřední plynové. Částečně podsklepeno, krov s možností další vestavby. Dům je možné využít jedna pro individuální bydlení, nebo po úpravách s možností komerčního využití. Veškerá infrastruktura a instituce do 10 min. chůze.</p> <div data-bbox="316 909 778 1214">  </div> <div data-bbox="788 909 1244 1214">  </div> <p>Plocha užitná: 160 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 17. 08. 2016</p> <p>ID zakázky: NJIRD40284PESA</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rkclaris.cz">www.rkclaris.cz</a></p>	1 300 000 Kč

Č.	Popis	Cena
5	<p><b>Nový Jičín – Žilina</b></p> <p>Cihlový rodinný dům v Žilině u Nového Jičína. Dům je dvougenerační a je rozdělen na dvě oddělené bytové jednotky 2+1 a 1+1, každá s vlastní koupelnou a se společnou vchodovou chodbou. Je možnost také mít celý dům jako 4+1. Nechybí velká půda, u které je možnost úpravy a lze využívat jako půdní byt. Dům má opravenou fasádu a střechu v dobrém stavu. Vlastní plynový kotel a sklep. Příjezd je po obecní asfaltové komunikaci. Veškerá občanská vybavenost v bezprostřední blízkosti.</p>  <p>Plocha užitná: 150 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 13. 09. 2016</p> <p>ID zakázky: 00076</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.buildit.cz">www.buildit.cz</a></p>	4 390 000 Kč


Č.	Popis	Cena
6	<p><b>Nový Jičín, Křížíkova</b></p> <p>Prostorný dům v centru města, s klenutými stropy, velkým půdním prostorem, jež je možný přebudovat na obytné podkroví a zahradou, která je lemována zámeckými hradbami (dům není zrekonstruován, je v původním stavu). Okna dřevěná, kastlíková, tašky pálené, připojení na veřejnou kanalizaci a vodu. Vytápění domu plynové, nebo na tuhá paliva (k dispozici jsou tři funkční krby), komíny vyčištěné a vyvločkovány. Voda v plastu, nové odpady a částečně elektřina. V pokojích původní prkenné podlahy. K dispozici telefonní a internetová přípojka. Dům je památkově chráněn, zahradu lemují zámecké hradby.</p> <div data-bbox="317 882 692 1274">  </div> <div data-bbox="692 882 1246 1207">  </div> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 12. 09. 2016</p> <p>ID zakázky: LCH</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.artemisov.cz">www.artemisov.cz</a></p>	3 800 000 Kč

Č.	Popis	Cena
7	<p><b>Nový Jičín, Na Vyhlídce</b></p> <p>Rodinný dům v Novém Jičíně, ul. Na Vyhlídce. Jedná se o patrový dvojdoměk určený ke kompletní rekonstrukci. Zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 211 m<sup>2</sup>. Za domem výměrově dostačující zahrada cca 350 m<sup>2</sup>. Součástí nemovitosti je i garáž a hospodářská budova. Dům se nachází v příjemné a klidné části města, veškerá infrastruktura do 800 m.</p>  <p>Plocha užitná: 211 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 10. 08. 2016</p> <p>ID zakázky: NJIRD42297PESA</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rkclaris.cz">www.rkclaris.cz</a></p>	1 900 000 Kč



Č.	Popis	Cena
8	<p><b>Nový Jičín, Beskydská</b></p> <p>Rodinný dům v Novém Jičíně, místní části Žilina, který je součástí dvojdomku s vlastním číslem popisným. Dispozice domu je 3+1 s užitnou plochou 67 m<sup>2</sup>, je možno jej okamžitě obývat nebo rekonstruovat. K tomuto účelu se nabízejí vhodné půdní prostory. K domu jsou přistaveny dvě prostorné garáže. V domě je ústřední vytápění s plynovými i elektrickým kotlem, voda je napojena na veřejný vodovod, kanalizace je svedena do septiku. Na pozemku je vlastní studna. Za domem je malá zahrádka s možností venkovního posezení, přístupné z obývacího pokoje.</p> <div data-bbox="316 875 1246 1218">  </div> <p>Plocha užitná: 67 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 01. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: N00185</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.signumreality.cz">www.signumreality.cz</a></p>	1 160 000 Kč

Č.	Popis	Cena
9	<p><b>Nový Jičín - Žilina</b></p> <p>Dvougenerační rodinný dům v Žilině u Nového Jičína. Dvoupodlažní, podsklepený dům o zast. Ploše 111 m<sup>2</sup> je umístěna na pozemku o výměře 752 m<sup>2</sup>. Dům je zděný se sedlovou střechou (plechové šablony). Stáří domu je 22 let. 1. NP: 2 pokoje s balkonem, obytná kuchyň, koupelna, WC, vstupní prostor, chodba. 2. NP: v roce 2015 byla provedena rekonstrukce, dispozice: 3 pokoje s balkonem, kuchyň, koupelna s WC a sprchovým koutem, chodba. Sklep: garáž, kotelna, prádelna, skladové prostory. Vytápění domu – ÚT plynovým kotlem nebo na tuhá paliva. Vodovod obecní, elektřina 220, 380V, dešťová a splašková kanalizace.</p> <div data-bbox="312 922 764 1256">  </div> <div data-bbox="782 922 1240 1256">  </div> <p>Plocha užitná: 333 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 30. 08. 2016</p> <p>ID zakázky: RDNJ278</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.rksegeta.cz">www.rksegeta.cz</a></p>	2 750 000 Kč

Č.	Popis	Cena
10	<p><b>Nový Jičín – Žilina</b></p> <p>Řadový rodinný dům 4+1 v Novém Jičíně, místní část Žilina. Dům je zcela podsklepen. V 1. NP je kuchyně s kuchyňskou linkou, obývací pokoj a dva samostatné pokoje, dále koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, v koupelně je podlahové topení. Na chodbě samostatné WC. Ve 2. NP je pokoj s výhledem do zahrady, půda s možností vybudování podkrovní místnosti. V mezipatře je vstup na terasu. Topení v domě zajištěno plynovým kotlem, ohřev teplé vody elektrickým bojlerem, dům napojen na kanalizaci a obecní vodovod. Z chodby domu vstup do zahrady, zahrada je udržovaná, oplocení s ovocnými stromy. Dům prošel rekonstrukcí, nová plastová okna, odpady, topení, nová koupelna a WC, nově vybudovaná terasa, fasáda. Dům je suchý, bez vážných závad, bez právních vad.</p>  <p>Plocha užitná: 100 m<sup>2</sup></p> <p>Datum aktualizace: 19. 07. 2016</p> <p>ID zakázky: N00127</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a></p>	1 695 000 Kč

## **7 URČENÍ CENY OBVYKLÉ A ZJIŠTĚNÉ**

Databáze uvedená v kapitole 6 mi bude dále sloužit ke stanovení ceny obvyklé rodinného domu porovnávací tržní metodou. Cenu zjištěnou budu stanovovat pro rok 2015 za pomoci vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. Pro rok 2016 používám vyhlášku č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb.. Při určování předpokládám, že rodinný dům je součástí pozemku daných rozměrů, na pozemku je pár ovocných a okrasných stromů a kamenný plot. Vše provedu pro dvě lokality, a to pro okolí města, kde se oceňovaný rodinný dům nachází, dále bude rodinný dům situován do okrajové části města Nový Jičín. Určení cen pro tato obě umístění se provedou pro rok 2015 a také pro rok 2016.

### **7.1 URČENÍ CENY OBVYKLÉ**

Cena obvyklá je stanovena za pomoci databáze uvedené v kapitole 6. Použila jsem sedm koeficientů odlišnosti, a to koeficient úpravy na lokalitu, na užitnou plochu, na technický stav, na garáž, na velikost pozemku, na napojení na inženýrské sítě a také koeficient úpravy na úvaze znalce. Koeficienty vyjadřují, kolikrát je v daném kritériu srovnávací objekt lepší než oceňovaný. Použila jsem také koeficient redukce na pramen ceny, jelikož se jedná pouze o inzerované ceny a také jsem blíže nesledovala, jestli se cena u daných objektů dále nějak měnila v čase.

#### **7.1.1 V roce 2015**

V databázi rodinných domů v tomto roce bylo nalezeno velké množství objektů pro okolí města. Byly inzerovány i rodinné domy ve městě, ne však v takové kvantitě jako pro okolí. Pro každou lokalitu bylo vybráno 10 objektů k porovnání.

## Okolí města

Tabulka č. 7 – Cena obvyklá – okolí města v roce 2015 (vlastní)

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Dispozice (podlaží)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	Garáž (ano/ne)	Technický stav (1-10)	Inženýrské sítě
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Jičina, Starý Jičín</i>	<i>3+1 (3 podlaží)</i>	<i>248,00</i>	<i>1067,00</i>	<i>ano</i>	<i>7</i>	<i>voda, el, plyn, kanalizace</i>
1	Bernartice nad Odrou	3+1, 4+1 (3 podlaží)	205,00	1529,00	ne	9	voda, el, plyn, kanalizace
2	Mořkov	6+1 (2 podlaží)	220,00	430,00	ano	6	voda, el, plyn, kanalizace
3	Mořkov	4+1 (2 podlaží)	150,00	2100,00	ne	9	voda, el, plyn, septik
4	Kojetín	3+1,3+1 (3 podlaží)	191,00	550,00	ano	5	voda, el, septik
5	Mořkov	2,5+1, 3+1 (3 podlaží)	200,00	784,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
6	Hodslavice	6+1 (2 podlaží)	180,00	3013,00	ano	5	voda, el, plyn, septik
7	Hodslavice	4+2 (3 podlaží)	280,00	1484,00	ano	7	voda, el, plyn, septik
8	Mořkov	6+1 (2 podlaží)	350,00	699,00	ano	9	voda, el, plyn, kanalizace
9	Straník	5,5+1 (2 podlaží)	200,00	267,00	ne	5	voda, el, plyn, septik
10	Bludovice	5+1, 5+1 (2 podlaží)	240,00	678,00	ano	5	el, plyn, septik

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO  K1 × ... × K7	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m²		Kč/m²									Kč/m²
1	2 650 000	12 927	0,90	11 634	0,95	1,03	1,10	0,95	1,02	1,00	1,10	1,15	10 141
2	1 670 000	7 591	0,90	6 832	0,95	1,02	0,95	1,00	0,91	1,00	0,95	0,80	8 585
3	3 600 000	24 000	0,90	21 600	0,95	1,05	1,10	0,97	1,04	0,97	1,10	1,18	18 289
4	1 490 000	7 801	0,90	7 021	0,92	1,04	0,90	1,00	0,94	0,95	0,95	0,73	9 611
5	2 865 000	14 325	0,90	12 893	0,95	1,03	1,00	1,00	0,97	1,00	1,00	0,95	13 583
6	1 890 000	10 500	0,90	9 450	1,00	1,04	0,90	1,00	1,06	0,97	1,00	0,96	9 819
7	2 800 000	10 000	0,90	9 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,97	1,05	1,04	8 663
8	1 990 000	5 686	0,90	5 117	0,95	0,95	1,10	1,00	0,95	1,00	1,05	0,99	5 167
9	1 560 000	7 800	0,90	7 020	0,90	1,03	0,90	0,95	0,90	0,97	0,98	0,68	10 353
10	1 790 000	7 458	0,90	6 713	1,02	1,01	1,10	1,00	0,94	0,95	0,95	0,96	6 982
Celkem průměr				9 728	Kč/m²								10 119
Minimum				5 117	Kč/m²								5 167
Maximum				21 600	Kč/m²								18 289
Směrodatná výběrová odchylka				4 814	s								3 621
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		6 499
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		13 740
Odborný odhad ceny RD stanovená přímým porovnáním												Kč	2 509 586
Zaokrouhlení												Kč	2 510 000
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K6	Koeficient úpravy na napojení na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy na vlastní úvaze (vybavení)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 )												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

*Tabulka č. 8 – Cena obvyklá – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Dispozice (podlaží)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	Garáž (ano/ne)	Technický stav (1-10)	Inženýrské sítě
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Štursova, NJ</i>	<i>3+1 (3 podlaží)</i>	<i>248,00</i>	<i>1067,00</i>	<i>ano</i>	<i>7</i>	<i>voda, el, plyn, kanalizace</i>
1	Lužická, NJ	4+1, 3+1 (4 podlaží)	280,00	354,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
2	Skalky, NJ	5+1 (3 podlaží)	303,00	720,00	ano	9	voda, el, plyn, kanalizace
3	Gregorova, NJ	3+1, 4+1 (4 podlaží)	450,00	683,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
5	Lesní, NJ	4+1 (2 podlaží)	123,00	290,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
6	K nemocnici, NJ	3+1 (2 podlaží)	205,00	262,00	ne	6	voda, el, plyn, kanalizace
7	Žilina, NJ	3+1 (2 podlaží)	154,00	1985,00	ano	7	studna, el, plyn, septik
8	Revoluční, NJ	3+1 (2 podlaží)	100,00	2260,00	ne	4	voda, el, plyn, kanalizace
9	Rybníčky, NJ	3+1 (2 podlaží)	240,00	758,00	ne	8	voda, el, plyn, kanalizace
10	Brožíkova, NJ	4+2 (2 podlaží)	224,00	211,00	ano	6	voda, el, plyn kanalizace
11	Anenská, NJ	4+1 (2 podlaží)	200,00	1382,00	ano	5	voda, el, plyn, kanalizace

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO  $K1 \times \dots \times K7$	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m <sup>2</sup>		Kč/m <sup>2</sup>									Kč/m <sup>2</sup>
1	4 390 000	15 679	0,90	14 111	0,98	1,00	1,00	1,00	0,93	1,00	1,03	0,94	15 032
2	3 990 000	13 168	0,90	11 851	1,00	0,99	1,10	1,00	0,97	1,00	1,05	1,11	10 685
3	7 800 000	17 333	0,90	15 600	1,02	0,95	1,00	1,00	0,96	1,00	1,10	1,02	15 245
5	2 890 000	23 496	0,90	21 146	1,00	1,07	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,98	21 481
6	2 320 000	11 317	0,90	10 185	1,00	1,04	0,95	0,95	0,92	1,00	1,00	0,86	11 795
8	1 900 000	12 338	0,90	11 104	0,96	1,06	1,00	1,00	1,04	0,95	1,00	1,01	11 044
9	1 650 000	16 500	0,90	14 850	0,95	1,08	0,85	0,95	1,05	1,00	1,05	0,91	16 258
10	3 675 000	15 313	0,90	13 781	0,96	1,02	1,05	0,95	0,97	1,00	1,05	0,99	13 853
11	1 990 000	8 884	0,90	7 996	1,00	1,03	0,95	1,00	0,92	1,00	1,00	0,90	8 882
12	2 800 000	14 000	0,90	12 600	0,98	1,04	0,90	1,00	1,02	1,00	1,00	0,94	13 467
Celkem průměr				13 322	Kč/m <sup>2</sup>								13 774
Minimum				7 996	Kč/m <sup>2</sup>								8 882
Maximum				21 146	Kč/m <sup>2</sup>								21 481
Směrodatná výběrová odchylka				3 581	s								3 563
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		10 211
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		17 337
Odborný odhad ceny RD stanovená přímým porovnáním												Kč	3 416 002
Zaokrouhlení												Kč	3 416 000
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K6	Koeficient úpravy na napojení na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy na vlastní úvaze (vybavení)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													



### 7.1.2 V roce 2016

Letos bylo nalezeno také velké množství objektů pro okolí města, ale ve městě bylo inzerováno velmi málo rodinných domů. Z těchto důvodů je pro okolí města vybráno opět 11 objektů, ale pro město jen 10 rodinných domů k porovnání.

#### *Okolí města*

*Tabulka č. 9 – Cena obvyklá RD – okolí města v roce 2016 (vlastní)*

Přímé porovnání - část 1							
Č.	Lokalita	Dispozice (podlaží)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	Garáž (ano/ne)	Technický stav (1-10)	Inženýrské sítě
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Jičina, Starý Jičín</i>	<i>3+1 (3 podlaží)</i>	<i>248,00</i>	<i>1067,00</i>	<i>ano</i>	<i>7</i>	<i>voda, el, plyn, kanalizace</i>
1	Hodslavice	8+3 (3 podlaží)	200,00	357,00	ano	5	el, plyn, septik
2	Hostašovice	6+2 (3podlaží)	487,00	1797,00	ano	9	voda, el, plyn, kanalizace
3	Polouvsí	5+2 (3 podlaží)	200,00	1071,00	ne	6	el, septik
4	Hodslavice	4+1 (2 podlaží)	150,00	944,00	ano	7	voda, el, plyn, ČOV
5	Životice u NJ	5+1 (2 podlaží)	140,00	1301,00	ne	6	el, plyn, kanalizace
6	Hodslavice	5+2 (2 podlaží)	210,00	840,00	ano	6	voda, el, plyn, septik
7	Hodslavice	3+1, 4+kk (2 podlaží)	300,00	1170,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
8	Mořkov	4+1 (3 podlaží)	200,00	400,00	ano	5	voda, el, plyn, kanalizace
9	Mořkov	5+1 (2 podlaží)	210,00	691,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
10	Hodslavice	3+kk, 1+kk (1 podlaží)	120,00	774,00	ne	8	voda, el, plyn, ČOV
11	Starý Jičín	3+1 (1 podlaží)	150,00	708,00	ano	5	voda, el, plyn, kanalizace

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m²		Kč/m²								$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m²
1	1 300 000	6 500	0,90	5 850	1,00	1,03	0,90	1,00	0,93	0,95	1,00	0,82	7 143
2	5 900 000	12 115	0,90	10 903	0,95	0,95	1,10	1,00	1,06	1,00	1,05	1,10	9 868
3	1 790 000	8 950	0,90	8 055	0,90	1,03	0,95	0,95	1,00	0,93	1,00	0,78	10 353
4	2 450 000	16 333	0,90	14 700	1,00	1,05	1,00	1,00	0,99	1,03	1,02	1,09	13 460
5	1 900 000	13 571	0,90	12 214	1,02	1,06	0,95	0,95	1,03	0,95	1,00	0,95	12 792
6	2 499 000	11 900	0,90	10 710	1,00	0,98	0,95	1,00	0,98	0,97	0,97	0,86	12 476
7	2 350 000	7 833	0,90	7 050	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	7 051
8	1 630 000	5 452	0,90	7 335	0,95	0,98	0,90	1,00	0,94	1,00	0,98	0,77	9 503
9	2 050 000	6 721	0,90	8 786	0,95	0,98	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,89	9 830
10	3 250 000	27 083	0,90	24 375	1,00	1,07	1,05	0,95	0,97	1,03	1,03	1,10	22 192
11	1 295 000	8 633	0,90	7 770	1,00	1,05	0,90	1,00	0,97	1,00	0,98	0,90	8 650
Celkem průměr				10 704	Kč/m²								11 211
Minimum				5 850	Kč/m²								7 051
Maximum				24 375	Kč/m²								22 192
Směrodatná výběrová odchylka				5 223	s								4 213
Pravděpodobná spodní hranice											průměr - s		6 997
Pravděpodobná horní hranice											průměr + s		15 424
Cena bytu stanovená přímým porovnáním												Kč	2 780 260
Zaokrouhlení												Kč	2 780 000
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K6	Koeficient úpravy na napojení na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy na vlastní úvaze (vybavení)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

*Tabulka č. 10 – Cena obvyklá RD – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)*

<b>Přímé porovnání - část 1</b>							
Č.	Lokalita	Dispozice (podlaží)	Užitná plocha (m <sup>2</sup> )	Plocha pozemku (m <sup>2</sup> )	Garáž (ano/ne)	Technický stav (1-10)	Inženýrské sítě
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Štursova, NJ</i>	<i>3+1 (3 podlaží)</i>	<i>248,00</i>	<i>1067,00</i>	<i>ano</i>	<i>7</i>	<i>voda, el, plyn, kanalizace</i>
1	Svatopluka Čecha, NJ	5+1 (2 podlaží)	120,00	330,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
2	Žilina, NJ	3+1 (2 podlaží)	140,00	900,00	ne	9	voda, el, plyn, kanalizace
3	Revoluční, NJ	3+1 (2 podlaží)	150,00	2260,00	ne	5	el, plyn, kanalizace
4	Beskydská, NJ	4+1 (2 podlaží)	160,00	444,00	ano	6	voda, el, plyn, kanalizace
5	Žilina, NJ	2+1, 1+1 (3 podlaží)	150,00	372,00	ne	6	voda, el, plyn, kanalizace
6	Křižíkova, NJ	6+1 (3 podlaží)	200,00	1033,00	ne	5	voda, el, plyn, kanalizace
7	Na Vyhliďce, NJ	4+1 (2 podlaží)	211,00	350,00	ano	5	voda, el, kanalizace
8	Beskydská, NJ	3+1 (1 podlaží)	67,00	290,00	ano	4	el, plyn, kanalizace
9	Žilina, NJ	3+kk, 3+1 (3 podlaží)	333,00	752,00	ano	7	voda, el, plyn, kanalizace
10	Žilina, NJ	4+1 (3 podlaží)	100,00	480,00	ne	6	voda, el, plyn, kanalizace

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Kč/m²		Kč/m²								$K1 \times \dots \times K7$	Kč/m²
1	2 900 000	24 167	0,90	21 750	0,98	1,08	1,00	1,00	0,93	1,00	1,10	1,08	20 088
2	4 690 000	33 500	0,90	30 150	0,98	1,06	1,10	0,95	0,98	1,00	1,15	1,22	24 644
3	1 650 000	11 000	0,90	9 900	0,95	1,05	0,90	0,95	1,12	0,95	0,98	0,89	11 132
4	1 300 000	8 125	0,90	7 313	1,00	1,04	0,95	1,00	0,94	1,00	1,00	0,93	7 874
5	1 799 000	11 993	0,90	10 794	0,98	1,05	0,95	0,95	0,93	1,00	0,98	0,85	12 753
6	3 800 000	19 000	0,90	17 100	1,02	1,03	0,90	0,95	1,00	1,00	1,05	0,94	18 130
7	1 900 000	9 005	0,90	8 104	0,97	1,02	0,90	1,00	0,93	0,97	1,00	0,80	10 089
8	1 160 000	17 313	0,90	15 582	1,00	1,10	0,85	1,00	0,92	0,95	1,10	0,90	17 334
9	2 750 000	8 258	0,90	7 432	0,98	0,97	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	0,91	8 144
10	1 695 000	16 950	0,90	15 255	0,98	1,09	0,95	0,95	0,94	1,00	1,02	0,92	16 504
Celkem průměr				14 338	Kč/m²								14 669
Minimum				7 313	Kč/m²								7 874
Maximum				30 150	Kč/m²								24 644
Směrodatná výběrová odchylka				7 327	s								5 550
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s			9 119
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s			20 219
Cena bytu stanovená přímým porovnáním												Kč	3 637 962
Zaokrouhlení												Kč	3 638 000
K <sub>CR</sub>	Koeficient redukce na pramen ceny												
K1	Koeficient úpravy na lokalitu												
K2	Koeficient úpravy na užitnou plochu												
K3	Koeficient úpravy na technický stav												
K4	Koeficient úpravy na garáž												
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku												
K6	Koeficient úpravy na napojení na inženýrské sítě												
K7	Koeficient úpravy na vlastní úvaze (vybavení)												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší													
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00													

## Rekapitulace

Tabulka č. 11 – Rekapitulace ceny obvyklé RD (vlastní)

	2015		2016	
	Okolí města	Okrajová část NJ	Okolí města	Okrajová část NJ
<b>Cena obvyklá</b>	<b>2 510 000 Kč</b>	<b>3 416 000 Kč</b>	<b>2 780 000 Kč</b>	<b>3 638 000 Kč</b>

## 7.2 URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ

Výpočet ceny zjištěné se provede za pomoci vyhlášky č. 441/2013 Sb., pro rok 2015 ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb. a pro rok 2016 ve znění vyhlášky č. 345/2015 Sb.. Oceňovat se bude rodinný dům, pozemky, venkovní úpravy a trvalé porosty v letech 2015 a 2016, obou variantách pro okolí města a pro okrajovou část města.

### 7.2.1 V roce 2015

#### Okolí města

- **Ocenění rodinného domu**

Ocenění rodinného domu se provede podle §35 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy.

Tabulka č. 12 – Cena zjištěná rodinného domu – okolí města v roce 2015 (vlastní)

Cena RD nákladovým způsobem			
Obec			Starý Jičín
Katastrální území			Jičína
RD podle §13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		Typ C	podsklepený
Základní cena, příloha č. 11 vyhlášky	ZC*	Kč/m <sup>3</sup>	2 130,00
Koeficient využití podkroví	kk	-	1,05
Základní cena, po úpravě	ZC=ZC* x kk	Kč/m <sup>3</sup>	2 236,50
Obestavěný prostor, tabulka č. 1	OP	m <sup>3</sup>	1 430,70
Koeficient změn cen staveb, příloha č. 41 vyhlášky	K <sub>i</sub>	-	2,115

Index trhu – příloha č. 8.1		$I_T$	-	0,95	
Index polohy – příloha č. 8.4		$I_P$	-	1,09	
Koeficient úpravy ceny		$pp = I_T \times I_P$		-	1,036
Koeficient vybavení stavby	Příloha č. 8.5	$K_4$	-	0,9986	
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m <sup>3</sup>	4 215,20	
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 402,12	
Rok odhadu				2015	
Rok pořízení				1994	
Stáří		S	roků	21	
Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )				analyticky	
Opotřebení stavby, příloha č. 8.6		O	%	27,47	
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	6 082 192,80	
Odpočet na opotřebení stavby 27,47 %		O	Kč	-1 670 778,36	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	4 411 414,44	
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč	4 568 019,65	

- **Ocenění pozemků**

Ocenění pozemků se provede podle §3 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme stanovení koeficientů velikosti obce, index trhu, index omezujících vlivů a index polohy.

*Tabulka č. 13 – Cena zjištěná pozemků – okolí města v roce 2015 (vlastní)*

<b>Cena pozemku - zahrada</b>			
Kraj/Okres		Moravskoslezský, Nový Jičín	
Obec			Starý Jičín
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí			2 759
Katastrální území			Jičína
Pozemek		p.č.	113/5
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1		$ZC_V$	Kč/m <sup>2</sup> 580,00

Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných §3			
Koeficienty velikosti obce, ve které je stavební pozemek - příloha č. 8.6			
O <sub>1</sub> – velikost obce			0,85
O <sub>2</sub> – hospodářsko-správní význam obce			0,60
O <sub>3</sub> – poloha obce			1,03
O <sub>4</sub> – technická infrastruktura v obci			1,0
O <sub>5</sub> – dopravní obslužnost obce			0,9
O <sub>6</sub> – občanská vybavenost obce			0,98
Základní cena	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m <sup>2</sup>	268,72
Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)			
Index trhu – příloha č. 8.2	I <sub>T</sub>	-	0,988
Index omezujících vlivů – příloha č. 8.3	I <sub>O</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 8.4	I <sub>P</sub>	-	1,09
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,077
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	Kč/m <sup>2</sup>	289,41
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	1 067
Cena pozemku (bez staveb)		Kč/m <sup>2</sup>	308 802,01

Cena pozemku – zastavěná plocha a nádvoří			
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín		
Obec	Starý Jičín		
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	2 759		
Katastrální území	Jičína		
Pozemek	p.č.	st. 144	
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1	ZC <sub>V</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	580,00

<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných §3</b>			
Koeficienty velikosti obce, ve které je stavební pozemek - příloha č. 8.6			
O <sub>1</sub> – velikost obce			0,85
O <sub>2</sub> – hospodářsko-správní význam obce			0,60
O <sub>3</sub> – poloha obce			1,03
O <sub>4</sub> – technická infrastruktura v obci			1,0
O <sub>5</sub> – dopravní obslužnost obce			0,9
O <sub>6</sub> – občanská vybavenost obce			0,98
Základní cena	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m <sup>2</sup>	268,72
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 8.2	I <sub>T</sub>	-	0,988
Index omezujících vlivů – příloha č. 8.3	I <sub>O</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 8.4	I <sub>P</sub>	-	1,09
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,077
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	Kč/m <sup>2</sup>	289,41
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	176
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>50 936,16</b>

- **Ocenění venkovních úprav**

Ocenění venkovních úprav se provede podle §18 oceňovací vyhlášky a za pomoci přílohy č. 17 této vyhlášky. U rodinného domu se nachází kamenný plot ze přední strany objektu.



Tabulka č. 14 – Cena zjištěná venkovních úprav – okolí města v roce 2015 (vlastní)

Plot – kamenná podezdívka			
CZ-CC			242091
Popis	Podezdívka plotu z lomového kamene s betonovou římsou		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,115
Rok odhadu		rok	2015
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	17
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	28,33
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	1 200
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	0,90
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 2284,20
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 102 789,00
Opotřebení	28,33%	Kč	-29 120,12
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	73 668,88
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 8.1)	I <sub>T</sub>	-	0,95
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 8.4)	I <sub>P</sub>	-	1,09
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,036
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 76 284,12</b>

Plot – dřevěné latě			
CZ-CC			242091
Popis		Plot dřevěný lat'ový	
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,115
Rok odhadu		rok	2015
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	17
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	28,33
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	0,90
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 828,02
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 37 261,01
Opotřebení	28,33%	Kč	-10 556,04
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	26 704,97
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 8.1)	I <sub>T</sub>	-	0,95
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 8.4)	I <sub>P</sub>	-	1,09
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,036
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 27 652,99</b>

- **Ocenění trvalých porostů**

Ocenění trvalých porostů bude provedeno podle §46 oceňovací vyhlášky. U rodinného domu se nachází jabloň, švestky a z okrasných stromů zeravy. Základní cena ovocných stromů se stanoví podle přílohy č. 39 tabulky č. 2 a okrasných stromů podle přílohy č. 39 tabulky č.3.

*Tabulka č. 15 – Cena zjištěná trvalých porostů – okolí města v roce 2015 (vlastní)*

<b>Ovocné porosty</b>							
Druh porostu	Kód	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	21	1 969,00	140,00	1 969,00	1	1 969,00
Švestka	ŠP-vt	3	500,00	70,00	500,00	5	2 500,00
<b>Celkem ovocné porosty (zahrádkový typ) (Kč)</b>							<b>4 469,00</b>

<b>Okrasné porosty</b>							
Druh porostu	Číslo	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	108	6	2 150,00	470,00	2 150,00	9	19 350,00
Celková cena (Kč)							19 350,00
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1					K <sub>5</sub>	-	0,90
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, příloha č. 39, tabulka č. 9					K <sub>Z</sub>	-	0,75
<b>Celkem okrasné porosty (Kč)</b>							<b>13 061,25</b>

- **Rekapitulace**

*Tabulka č. 16 – Rekapitulace ceny zjištěné – okolí města v roce 2015 (vlastní)*

Cena rodinného domu	4 568 019,65 Kč
Cena pozemků	359 738,17 Kč
<i>St. 144 – Zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>50 936,16 Kč</i>
<i>113/5 - Zahrada</i>	<i>308 802,01 Kč</i>
Cena venkovních úprav	103 937,11 Kč
<i>Plot – kamenná podezdívka</i>	<i>76 284,12 Kč</i>
<i>Plot – dřevěné latě</i>	<i>27 652,99 Kč</i>
Cena trvalých porostů	17 530,25 Kč
<i>Ovocné porosty</i>	<i>4 469,00 Kč</i>
<i>Okrasné porosty</i>	<i>13 061,25 Kč</i>
<b>Celková cena</b>	<b>5 049 225,18 Kč</b>

### **Nový Jičín**

- **Ocenění rodinného domu**

Ocenění rodinného domu se provede podle §35 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy.

*Tabulka č. 17 – Cena zjištěná rodinného domu – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

<b>Cena RD nákladovým způsobem</b>			
Obec			Nový Jičín
Katastrální území	Nový Jičín – Dolní předměstí		
RD podle §13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	Typ C	podsklepený	
Základní cena, příloha č. 11 vyhlášky	ZC*	Kč/m <sup>3</sup>	2 130,00
Koeficient využití podkroví	kk	-	1,05
Základní cena, po úpravě	ZC=ZC* x	Kč/m <sup>3</sup>	2 236,50

	kk		
Obestavěný prostor, tabulka č. 1	OP	m <sup>3</sup>	1 430,70
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	$K_i$	-	2,115
Index trhu – příloha č. 9.1	$I_T$	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4	$I_P$	-	1,03
<i>Koeficient úpravy ceny</i>	$pp = I_T \times I_P$	-	1,03
Koeficient vybavení stavby	Příloha č. 8.5	$K_4$	-
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m <sup>3</sup>
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>
Rok odhadu			2015
Rok pořízení			1994
Stáří	S	roků	21
Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )			Analyticky
Opotřebení stavby, příloha č. 8.6	O	%	27,47
Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč	7 095 891,60
Odpočet na opotřebení stavby 27,47 %	O	Kč	-1 949 241,42
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		Kč	5 146 650,18
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>	<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>5 301 049,69</b>

- **Ocenění pozemků**

Ocenění pozemků se provede podle §3 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme stanovení koeficientů velikosti obce, index trhu, index omezujících vlivů a index polohy.

*Tabulka č. 18 – Cena zjištěná pozemků – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

<b>Cena pozemku - zahrada</b>	
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín
Obec	Nový Jičín
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	23 676
Katastrální území	Nový Jičín – Dolní předměstí

Pozemek		p.č.	113/5
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1	ZC <sub>V</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	580,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 9.2	I <sub>T</sub>	-	1,04
Index omezujících vlivů – příloha č. 9.3	I <sub>O</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4	I <sub>P</sub>	-	1,03
Index cenového porovnání	I=I <sub>T</sub> x I <sub>O</sub> x I <sub>P</sub>	-	1,071
Základní cena upravená	ZCU=ZC x I	Kč/m <sup>2</sup>	621,18
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	1 067,00
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>662 799,06</b>

<b>Cena pozemku – zastavěná plocha a nádvoří</b>			
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín		
Obec	Nový Jičín		
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	23 676		
Katastrální území	Nový Jičín – Dolní předměstí		
Pozemek		p.č.	st. 144
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1	ZC <sub>V</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	580,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 9.2	I <sub>T</sub>	-	1,04
Index omezujících vlivů – příloha č. 9.3	I <sub>O</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4	I <sub>P</sub>	-	1,03
Index cenového porovnání	I=I <sub>T</sub> x I <sub>O</sub> x I <sub>P</sub>	-	1,071
Základní cena upravená	ZCU=ZC x I	Kč/m <sup>2</sup>	621,18
Výměra pozemku		m <sup>2</sup>	176
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>		<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>109 327,68</b>

- **Ocenění venkovních úprav**

Ocenění venkovních úprav se provede podle §18 oceňovací vyhlášky a za pomoci přílohy č. 17 této vyhlášky. U rodinného domu se nachází kamenný plot ze přední strany objektu.

*Tabulka č. 19 – Cena zjištěná venkovních úprav – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

<b>Plot – kamenná podezdívka</b>			
CZ-CC			242091
Popis	Podezdívka plotu z lomového kamene s betonovou římsou		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,115
Rok odhadu		rok	2015
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	17
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	28,33
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	1 200
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	1,05
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 2 664,90
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 119 920,50
Opotřebení	28,33%	Kč	-33 973,48
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	85 947,02
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č.9.1)	I <sub>T</sub>	-	1,00
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 9.4)	I <sub>P</sub>	-	1,03
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,03
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 88 525,43</b>

Plot – dřevěné latě			
CZ-CC			242091
Popis	Plot dřevěný laťový		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,115
Rok odhadu		rok	2015
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	17
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	28,33
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	1,05
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 966,03
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 43 471,18
Opotřebení	28,33%	Kč	-12 315,39
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	31 155,79
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 9.1)	I <sub>T</sub>	-	1,00
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 9.4)	I <sub>P</sub>	-	1,03
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,03
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 32 090,46</b>



- **Ocenění trvalých porostů**

Ocenění trvalých porostů bude provedeno podle §46 oceňovací vyhlášky. U rodinného domu se nachází jabloň, švestky a z okrasných stromů zeravy. Základní cena ovocných stromů se stanoví podle přílohy č. 39 tabulky č. 2 a okrasných stromů podle přílohy č. 39 tabulky č.3.

*Tabulka č. 20 – Cena zjištěná trvalých porostů – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

<b>Ovocné porosty</b>							
Druh porostu	Kód	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	21	1 969,00	140,00	1 969,00	1	1 969,00
Švestka	ŠP-vt	3	500,00	70,00	500,00	5	2 500,00
<b>Celkem ovocné porosty (zahrádkový typ) (Kč)</b>							<b>4 469,00</b>

<b>Okrasné porosty</b>							
Druh porostu	Číslo	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	108	6	2 150,00	470,00	2 150,00	9	19 350,00
Celková cena (Kč)							19 350,00
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1					K <sub>5</sub>	-	1,05
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, příloha č. 39, tabulka č. 9					K <sub>Z</sub>	-	0,75
<b>Celkem okrasné porosty (Kč)</b>							<b>15 238,13</b>

- **Rekapitulace**

*Tabulka č. 21 – Rekapitulace ceny zjištěné – Nový Jičín v roce 2015 (vlastní)*

Cena rodinného domu	5 301 049,69 Kč
Cena pozemků	772 126,74 Kč
<i>St. 144 – Zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>109 327,68 Kč</i>
<i>113/5 - Zahrada</i>	<i>662 799,06 Kč</i>
Cena venkovních úprav	120 615,89 Kč
<i>Plot – kamenná podezdívka</i>	<i>88 525,43 Kč</i>
<i>Plot – dřevěné latě</i>	<i>32 090,46 Kč</i>
Cena trvalých porostů	19 707,13 Kč
<i>Ovocné porosty</i>	<i>4469,00 Kč</i>
<i>Okrasné porosty</i>	<i>15 238,13 Kč</i>
<b>Celková cena</b>	<b>6 213 499,45 Kč</b>

## 7.2.2 V roce 2016

### *Okolí města*

- **Ocenění rodinného domu**

Ocenění rodinného domu se provede podle §35 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy.

*Tabulka č. 22 – Cena zjištěná rodinného domu – okolí města v roce 2016 (vlastní)*

<b>Cena RD nákladovým způsobem</b>			
Obec		Starý Jičín	
Katastrální území		Jičína	
<i>RD podle §13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>		<i>Typ C</i>	<i>podsklepený</i>
<i>Základní cena, příloha č. 11 vyhlášky</i>	<i>ZC*</i>	<i>Kč/m<sup>3</sup></i>	<i>2 130,00</i>

Koeficient využití podkroví		kk	-	1,05
Základní cena, po úpravě	$ZC = ZC^* \times kk$		Kč/m <sup>3</sup>	2 236,50
Obestavěný prostor, tabulka č. 1		OP	m <sup>3</sup>	1 430,70
Koeficient polohový, příloha č. 20 vyhlášky		K <sub>i</sub>	-	2,137
Index trhu – příloha č. 8.1		I <sub>T</sub>	-	0,95
Index polohy – příloha č. 8.4		I <sub>P</sub>	-	1,09
Koeficient úpravy ceny		$pp = I_T \times I_P$		1,036
Koeficient vybavení stavby	Příloha č. 8.5	K <sub>4</sub>	-	0,9986
Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m <sup>3</sup>	<b>4 295,42</b>
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	<b>4 447,91</b>
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1994
Stáří		S	roků	22
Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )				analyticky
Opotřebení stavby, příloha č. 10.1		O	%	28,78
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	6 145 459,11
Odpočet na opotřebení stavby 28,78 %		O	Kč	-1 768 663,13
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	4 376 795,98
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>4 532 172,24</b>

- **Ocenění pozemků**

Ocenění pozemků se provede podle §3 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme stanovení koeficientů velikosti obce, index trhu, index omezujících vlivů a index polohy.

Tabulka č. 23 – Cena zjištěná pozemků – okolí města v roce 2016 (vlastní)

Cena pozemku - zahrada			
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín		
Obec	Starý Jičín		
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	2 759		
Katastrální území	Jičína		
Pozemek	p.č.	113/5	
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1	$ZC_V$	$Kč/m^2$	580,00
<b>Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných §3</b>			
Koeficienty velikosti obce, ve které je stavební pozemek - příloha č. 10.2			
$O_1$ – velikost obce	0,80		
$O_2$ – hospodářsko-správní význam obce	0,60		
$O_3$ – poloha obce	1,03		
$O_4$ – technická infrastruktura v obci	1,0		
$O_5$ – dopravní obslužnost obce	0,9		
$O_6$ – občanská vybavenost obce	0,98		
Základní cena	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	$Kč/m^2$	252,92
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 8.2	$I_T$	-	0,988
Index omezujících vlivů – příloha č. 8.3	$I_O$	-	1,00
Index polohy – příloha č. 8.4	$I_P$	-	1,09
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,077
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	$Kč/m^2$	272,39
Výměra pozemku	$m^2$	1 067	
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>	$Kč/m^2$	<b>290 639,85</b>	

Cena pozemku – zastavěná plocha a nádvoří			
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín		
Obec	Starý Jičín		
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	2 759		
Katastrální území	Jičína		
Pozemek	p.č.	st. 144	
Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1	ZC <sub>V</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	580,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných §3			
Koeficienty velikosti obce, ve které je stavební pozemek - příloha č. 10.2			
O <sub>1</sub> – velikost obce	0,80		
O <sub>2</sub> – hospodářsko-správní význam obce	0,60		
O <sub>3</sub> – poloha obce	1,03		
O <sub>4</sub> – technická infrastruktura v obci	1,0		
O <sub>5</sub> – dopravní obslužnost obce	0,9		
O <sub>6</sub> – občanská vybavenost obce	0,98		
Základní cena	$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	Kč/m <sup>2</sup>	252,92
Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)			
Index trhu – příloha č. 8.2	I <sub>T</sub>	-	0,988
Index omezujících vlivů – příloha č. 8.3	I <sub>O</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 8.4	I <sub>P</sub>	-	1,09
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,077
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I$	Kč/m <sup>2</sup>	272,39
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	176	
Cena pozemku (bez staveb)	Kč/m <sup>2</sup>	47 940,64	

• **Ocenění venkovních úprav**

Ocenění venkovních úprav se provede podle §18 oceňovací vyhlášky a za pomoci přílohy č. 17 této vyhlášky. U rodinného domu se nachází kamenný plot ze přední strany objektu.

*Tabulka č. 24 – Cena zjištěná venkovních úprav – okolí města v roce 2016 (vlastní)*

<b>Plot – kamenná podezdívka</b>			
CZ-CC			242091
Popis	Podezdívka plotu z lomového kamene s betonovou římsou		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,137
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	18
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	30,0
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	1 200
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	0,9
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 2 307,96
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 103 858,20
Opotřebení	30,0%	Kč	-31 157,46
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	72 700,74
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 8.1)	I <sub>T</sub>	-	0,95
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 8.4)	I <sub>P</sub>	-	1,09
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,036
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 75 317,97</b>

Plot – dřevěné latě			
CZ-CC			242091
Popis		Plot dřevěný laťový	
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,137
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	18
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	30,0
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	0,90
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 836,64
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 37 648,60
Opotřebení	30,0%	Kč	-11 294,58
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	26 354,02
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 8.1)	I <sub>T</sub>	-	0,95
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 8.4)	I <sub>P</sub>	-	1,09
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,036
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 27 302,77</b>

• **Ocenění trvalých porostů**

Ocenění trvalých porostů bude provedeno podle §46 oceňovací vyhlášky. U rodinného domu se nachází jabloň, švestky a z okrasných stromů zeravy. Základní cena ovocných stromů se stanoví podle přílohy č. 39 tabulky č. 2 a okrasných stromů podle přílohy č. 39 tabulky č.3.

*Tabulka č. 25 – Cena zjištěná trvalých porostů – okolí města v roce 2016 (vlastní)*

<b>Ovocné porosty</b>							
Druh porostu	Kód	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	22	1 906,00	140,00	1 906,00	1	1 906,00
Švestka	ŠP-vt	4	624,00	70,00	624,00	5	3 120,00
<b>Celkem ovocné porosty (zahrádkový typ) (Kč)</b>							<b>5 026,00</b>

<b>Okrasné porosty</b>							
Druh porostu	Číslo	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	108	7	2 150,00	470,00	2 150,00	9	19 350,00
Celková cena (Kč)							19 350,00
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1					K <sub>5</sub>	-	0,9
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, příloha č. 39, tabulka č. 9					K <sub>Z</sub>	-	0,75
<b>Celkem okrasné porosty (Kč)</b>							<b>13 061,25</b>



- **Rekapitulace**

*Tabulka č. 26 – Rekapitulace ceny zjištěné – okolí města v roce 2016 (vlastní)*

Cena rodinného domu	4 532 172,24 Kč
Cena pozemků	338 580,49 Kč
<i>St. 144 – Zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>47 940,64 Kč</i>
<i>113/5 - Zahrada</i>	<i>290 639,85 Kč</i>
Cena venkovních úprav	102 620,74 Kč
<i>Plot – kamenná podezdívka</i>	<i>75 317,97 Kč</i>
<i>Plot – dřevěné latě</i>	<i>27 302,77 Kč</i>
Cena trvalých porostů	18 087,25 Kč
<i>Ovocné porosty</i>	<i>5 026,00 Kč</i>
<i>Okrasné porosty</i>	<i>13 061,25 Kč</i>
<b>Celková cena</b>	<b>4 991 462,17 Kč</b>

### **Nový Jičín**

- **Ocenění rodinného domu**

Ocenění rodinného domu se provede podle §35 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy.

*Tabulka č. 27 – Cena zjištěná rodinného domu – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)*

<b>Cena RD nákladovým způsobem</b>			
Obec			Starý Jičín
Katastrální území			Jičina
<i>RD podle §13 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	<i>Typ C</i>	<i>podsklepený</i>	
<i>Základní cena, příloha č. 11 vyhlášky</i>	<i>ZC*</i>	<i>Kč/m<sup>3</sup></i>	<i>2 130,00</i>
<i>Koeficient využití podkroví</i>	<i>kk</i>	<i>-</i>	<i>1,05</i>
<i>Základní cena, po úpravě</i>	<i>ZC=ZC* x kk</i>	<i>Kč/m<sup>3</sup></i>	<i>2 236,50</i>

Obestavěný prostor, tabulka č. 1		OP	m <sup>3</sup>	1 430,70
Koeficient polohový, příloha č. 20 vyhlášky		K <sub>i</sub>	-	2,137
Index trhu – příloha č. 9.1		I <sub>T</sub>	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4		I <sub>P</sub>	-	1,03
Koeficient úpravy ceny		$pp = I_T \times I_P$		-
Koeficient vybavení stavby	Příloha č. 8.5	K <sub>4</sub>	-	0,9986
Zákl. cena upravená bez pp	ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	<b>5 011,32</b>
Zákl. cena upravená s pp	ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	<b>5 161,66</b>
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				1994
Stáří		S	roků	22
Způsob výpočtu opotřebení ( lineárně / analyticky )				analyticky
Opotřebení stavby, příloha č. 10.1		O	%	28,78
Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč	7 169 702,30
Odpočet na opotřebení stavby 28,78 %		O	Kč	-2 063 440,32
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	5 106 261,98
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>5 259 449,84</b>

#### • Ocenění pozemků

Ocenění pozemků se provede podle §3 oceňovací vyhlášky. V přílohách nalezneme stanovení koeficientů velikosti obce, index trhu, index omezujících vlivů a index polohy.

Tabulka č. 28 – Cena zjištěná pozemků – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)

Cena pozemku - zahrada		
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín	
Obec	Nový Jičín	
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	23 676	
Katastrální území	Nový Jičín	
Pozemek	p.č.	113/5

<i>Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1</i>	$ZC_V$	$Kč/m^2$	580,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 9.2	$I_T$	-	1,04
Index omezujících vlivů – příloha č. 9.3	$I_O$	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4	$I_P$	-	1,03
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,071
<i>Základní cena upravená</i>	$ZCU = ZC \times I$	$Kč/m^2$	621,18
Výměra pozemku		$m^2$	1 067,00
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>		<b><math>Kč/m^2</math></b>	<b>662 799,06</b>

<b>Cena pozemku – zastavěná plocha a nádvoří</b>			
Kraj/Okres	Moravskoslezský, Nový Jičín		
Obec	Nový Jičín		
Počet obyvatel dle malého lexikonu obcí	23 676		
Katastrální území	Nový Jičín		
Pozemek	p.č.	st. 144	
<i>Základní cena, přílohy č. 2, tabulka č. 1</i>	$ZC_V$	$Kč/m^2$	580,00
<b>Výpočet základní ceny upravené (§4 odst.1)</b>			
Index trhu – příloha č. 9.2	$I_T$	-	1,04
Index omezujících vlivů – příloha č. 9.3	$I_O$	-	1,00
Index polohy – příloha č. 9.4	$I_P$	-	1,03
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	-	1,071
<i>Základní cena upravená</i>	$ZCU = ZC \times I$	$Kč/m^2$	621,18
Výměra pozemku		$m^2$	176
<b>Cena pozemku (bez staveb)</b>		<b><math>Kč/m^2</math></b>	<b>109 327,68</b>

- **Ocenění venkovních úprav**

Ocenění venkovních úprav se provede podle §18 oceňovací vyhlášky a za pomoci přílohy č. 17 této vyhlášky. U rodinného domu se nachází kamenný plot ze přední strany objektu.

*Tabulka č. 29 – Cena zjištěná venkovních úprav – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)*

<b>Plot – kamenná podezdívka</b>			
CZ-CC			242091
Popis	Podezdívka plotu z lomového kamene s betonovou římsou		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,137
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	18
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	30,0
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	1 200
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	1,05
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 2 692,62
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 121 167,90
Opotřebení	30,0%	Kč	-36 350,37
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	84 817,53
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 9.1)	I <sub>T</sub>	-	1,00
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 9.4)	I <sub>P</sub>	-	1,03
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,03
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 87 362,06</b>

Plot – dřevěné latě			
CZ-CC			242091
Popis	Podezdívka plotu z lomového kamene s betonovou římsou		
Technický stav			dobrý
Výměra	L	m	45
Koeficient změny cen staveb, příloha č. 41	K <sub>i</sub>	-	2,137
Rok odhadu		rok	2016
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	rok	18
Předpokládaná životnost	Z	rok	60
Opotřebení	O	%	30,0
Základní cena podle přílohy č. 17	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1	K <sub>5</sub>	-	1,05
Základní cena upravená bez pp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$		Kč/m 976,07
Výchozí cena (bez pp)	$CN = ZCU \times L$		Kč 43 923,36
Opotřebení	30,0%	Kč	-13 177,01
Cena ke dni odhadu (bez pp)	CS <sub>N</sub>	Kč	30 746,35
Index trhu I <sub>T</sub> (dle I <sub>T</sub> RD – příloha č. 9.1)	I <sub>T</sub>	-	1,00
Index polohy I <sub>P</sub> (dle I <sub>P</sub> RD – příloha č. 9.4)	I <sub>P</sub>	-	1,03
Koeficient pp	$pp = I_T \times I_P$		- 1,03
<b>Cena ke dni odhadu s pp</b>	<b><math>CS = CS_N \times pp</math></b>		<b>Kč 31 667,74</b>

• **Ocenění trvalých porostů**

Ocenění trvalých porostů bude provedeno podle §46 oceňovací vyhlášky. U rodinného domu se nachází jabloň, švestky a z okrasných stromů zeravy. Základní cena ovocných stromů se stanoví podle přílohy č. 39 tabulky č. 2 a okrasných stromů podle přílohy č. 39 tabulky č.3.

*Tabulka č. 30 – Cena zjištěná trvalých porostů – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)*

<b>Ovocné porosty</b>							
Druh porostu	Kód	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	22	1 906,00	140,00	1 906,00	1	1 906,00
Švestka	ŠP-vt	4	624,00	70,00	624,00	5	3 120,00
<b>Celkem ovocné porosty (zahrádkový typ) (Kč)</b>							<b>5 026,00</b>

<b>Okrasné porosty</b>							
Druh porostu	Číslo	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. ZC (Kč)	ZCU (Kč/ks)	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Zerav západní	108	7	2 150,00	470,00	2 150,00	9	19 350,00
Celková cena (Kč)							19 350,00
Koeficient polohový, příloha č. 20, tabulka č. 1					K <sub>5</sub>	-	1,05
Koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, příloha č. 39, tabulka č. 9					K <sub>Z</sub>	-	0,75
<b>Celkem okrasné porosty (Kč)</b>							<b>15 238,13</b>

- **Rekapitulace**

*Tabulka č. 31 – Rekapitulace ceny zjištěné – Nový Jičín v roce 2016 (vlastní)*

Cena rodinného domu	5 259 449,84 Kč
Cena pozemků	772 126,74 Kč
<i>St. 144 – Zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>109 327,68 Kč</i>
<i>113/5 - Zahrada</i>	<i>662 799,06 Kč</i>
Cena venkovních úprav	119 030,80 Kč
<i>Plot – kamenná podezdívka</i>	<i>87 362,06 Kč</i>
<i>Plot – dřevěné latě</i>	<i>31 668,74 Kč</i>
Cena trvalých porostů	20 264,13 Kč
<i>Ovocné porosty</i>	<i>5 026,00 Kč</i>
<i>Okrasné porosty</i>	<i>15 238,13 Kč</i>
<b>Celková cena</b>	<b>6 170 871,51 Kč</b>

## 8 SROVNÁNÍ CEN OBVYKLÝCH A ZJIŠTĚNÝCH

V této poslední kapitole všechny určené ceny zrekapituluji a vyhodnotím výsledky. Poté se podívám samostatně na ceny obvyklé a zjištěné v obou lokalitách.

*Tabulka č. 32 – Rekapitulace cen zjištěných v obou lokalitách v letech  
2015 a 2016 (vlastní)*

<b>Ceny zjištěné (Kč)</b>				
	Okolí města 2015	Okrajová část NJ 2015	Okolí města 2016	Okrajová část NJ 2016
Cena rodinného domu	4 568 016,65	5 301 049,69	4 532 172,24	5 259 449,84
Cena pozemků	359 738,17	772 126,74	338 580,49	772 126,74
Cena venkovních úprav (plot)	103 937,11	102 615,89	102 622,19	119 030,80
Cena trvalých porostů	17 530,25	19 707,13	18 087,25	20 264,13
<b>Celková cena</b>	<b>5 049 225,18</b>	<b>6 213 499,45</b>	<b>4 991 462,17</b>	<b>6 170 871,51</b>

*Tabulka č. 33 – Rekapitulace cen obvyklých v obou lokalitách v letech  
2015 a 2016 (vlastní)*

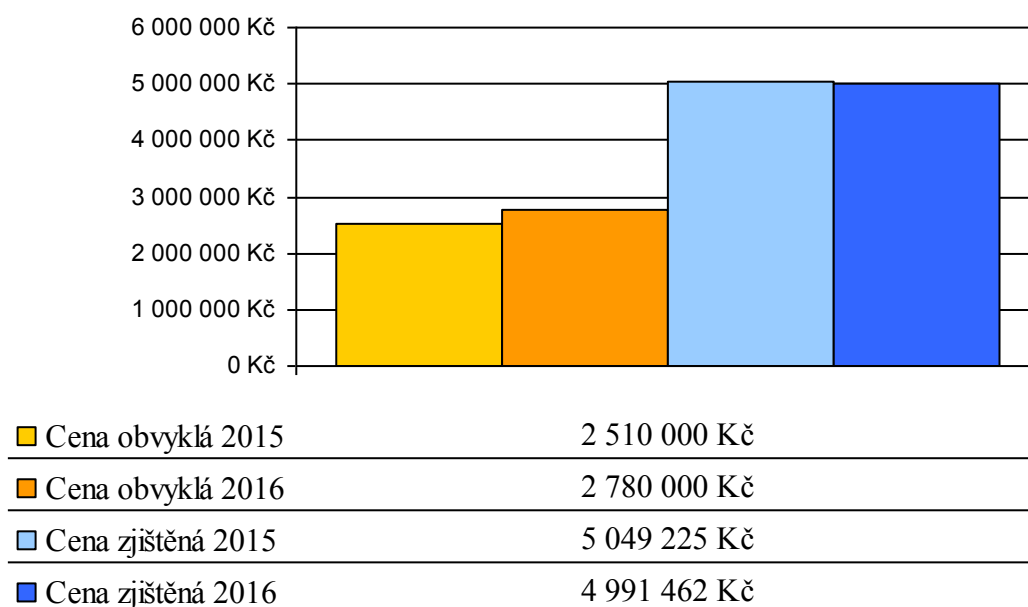
<b>Cena obvyklá (Kč)</b>				
	2015		2016	
	Okolí města	Okrajová část NJ	Okolí města	Okrajová část NJ
<b>Celková cena</b>	<b>2 510 000</b>	<b>3 416 000</b>	<b>2 780 000</b>	<b>3 638 000</b>

Z následujících grafů č. 1 a 2 je patrné, že cena zjištěná je v obou lokalitách pro daný rok vždy vyšší než cena obvyklá. Obě ceny v roce 2016 se oproti roku 2015 zvýšily. U ceny obvyklé došlo ke zvýšení v čase pravděpodobně kvůli vzrůstající poptávce po rodinném



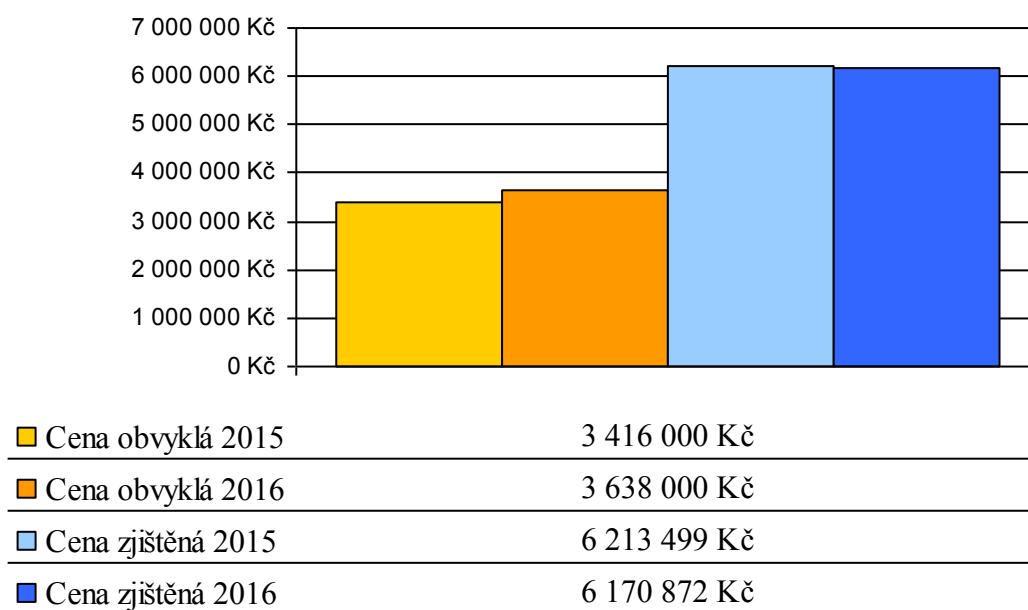
bydlení. U ceny zjištěné je přesně předepsán postup stanovení ceny, a proto je její změna v čase způsobena novelizací oceňovací vyhlášky.

### Okolí města



*Graf č. 1 – Porovnání cen pro okolí města (vlastní)*

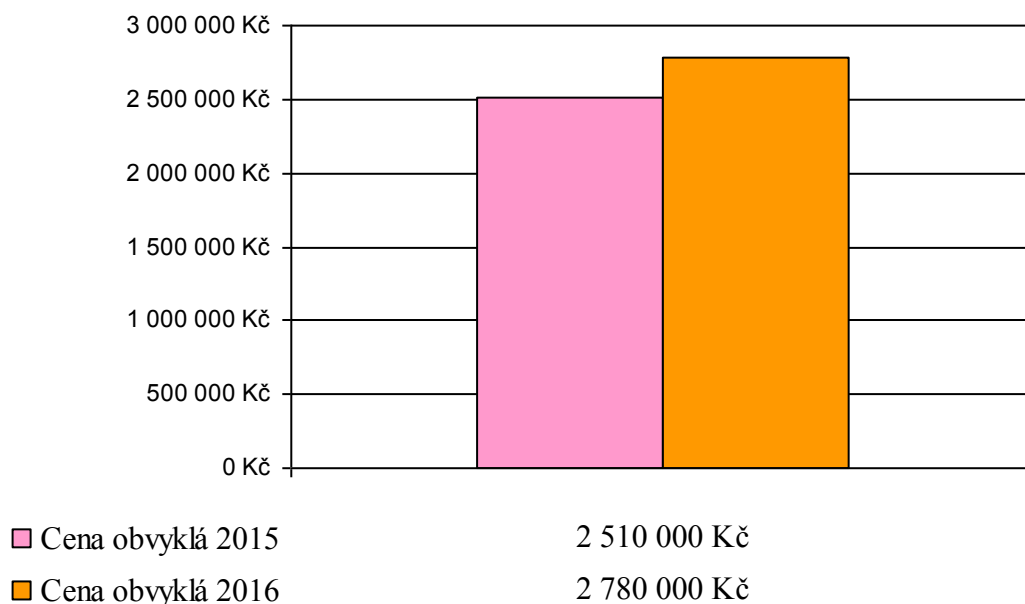
### Nový Jičín



*Graf č. 2 – Porovnání cen pro Nový Jičín (vlastní)*

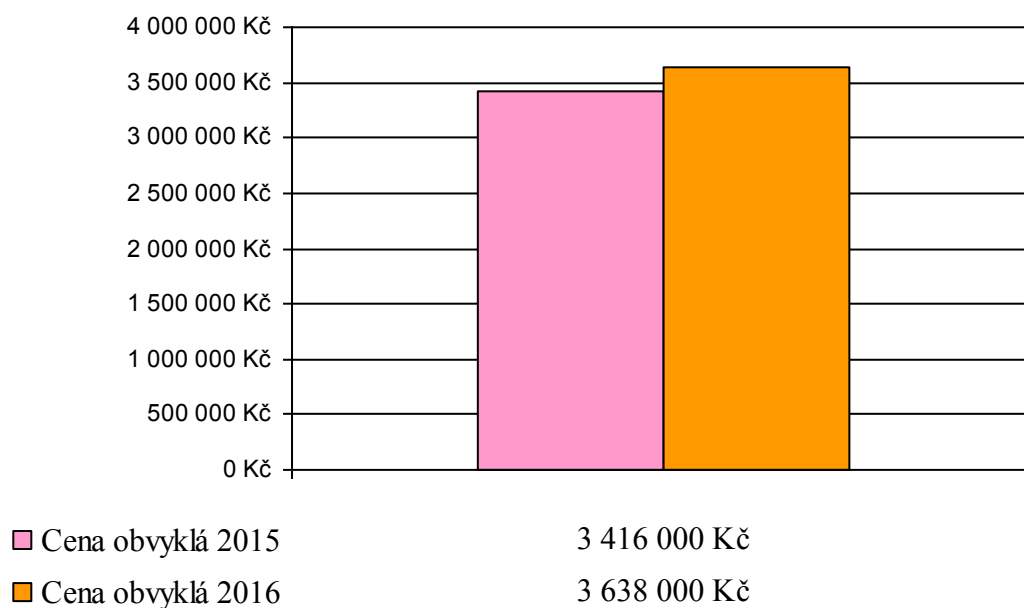
Z grafu č. 3 a 4 ceny obvyklé v letech 2015 i 2016 pro obě lokality je patrný nárůst poptávky po rodinných domech. Jak v okolí města, tak i ve městě došlo ke zvýšení ceny obvyklé, která byla stanovena na základě inzerovaných rodinných domů.

### Okolí města



*Graf č. 3 – Porovnání cen obvyklých v letech 2015 a 2016 pro okolí města (vlastní)*

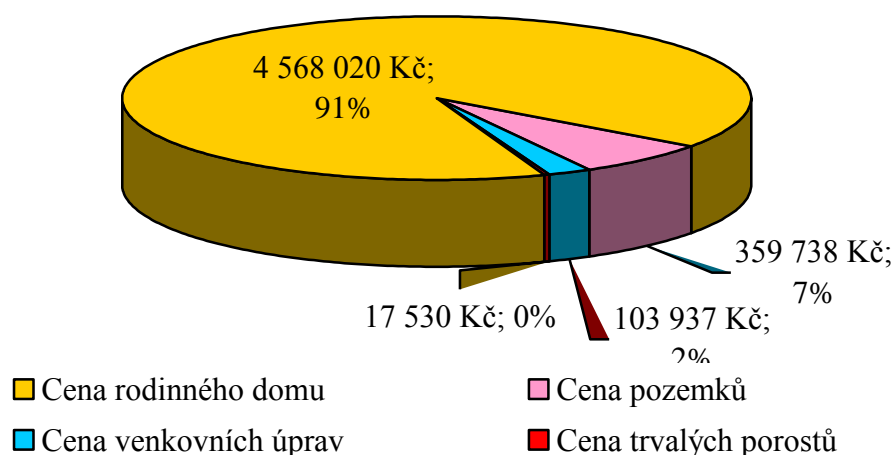
### Nový Jičín



*Graf č. 4 – Porovnání cen obvyklých v letech 2015 a 2016 pro Nový Jičín (vlastní)*

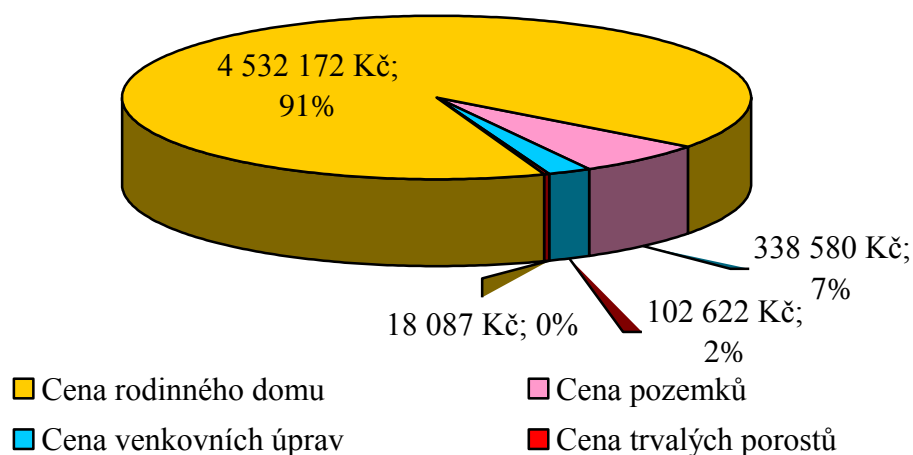
Nejprve si projdeme výsledky ceny zjištěné pro okolí města znázorněné v grafech č. 5 a 6. Celkovou cenu tvoří z největší části cena rodinného domu. Jelikož došlo v novelizaci oceňovací vyhlášky ke zvýšení základní ceny a změnách některých koeficientů a indexů, došlo také rovněž ke zvýšení ceny v roce 2016 oproti roku 2015.

#### Cena zjištěná - okolí města 2015



Graf č. 5 – Složení ceny zjištěné v okolí města v roce 2015 (vlastní)

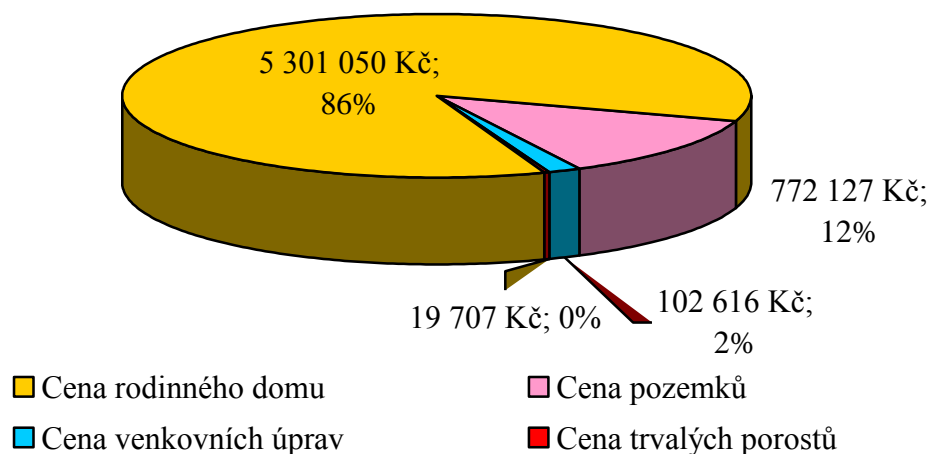
#### Cena zjištěná - okolí města 2016



Graf č. 6 – Složení ceny zjištěné v okolí města v roce 2016 (vlastní)

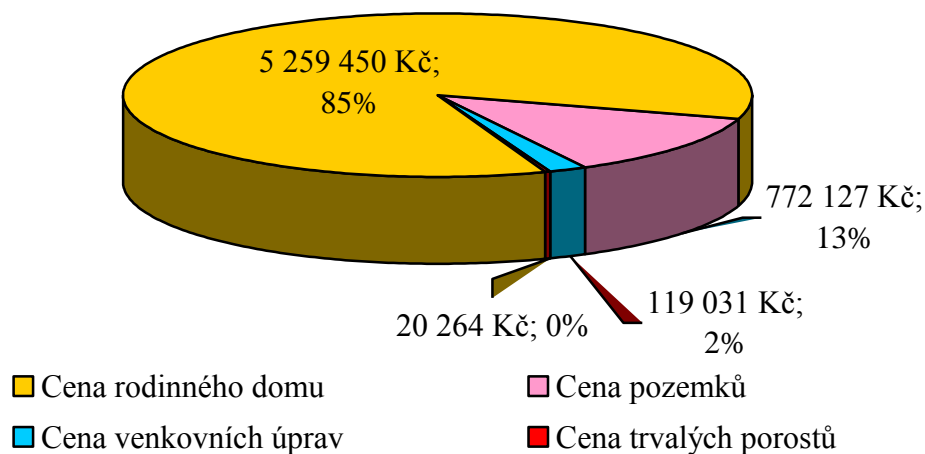
Složení ceny zjištěné pro Nový Jičín znázorňují grafy č. 7 a 8. Kvůli již zmíněnému zvýšení základní ceny rodinného domu a změně hodnoty některých indexů se i pro centrum města cena zjištěná v roce 2016 zvýšila oproti roku 2015.

#### Cena zjištěná - Nový Jičín 2015



Graf č. 7 – Složení ceny zjištěné v Novém Jičíně v roce 2015 (vlastní)

#### Cena zjištěná - Nový Jičín 2016



Graf č. 8 – Složení ceny zjištěné v Novém Jičíně v roce 2016 (vlastní)

## 8.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ CENU

- Lokalita – umístění objektu má na cenu největší vliv, díky provedeným určení cen je jasné patrné, že cena v okrajové části města je vyšší než v nedaleké obci.
- Index polohy – kvůli umístění objektu ve dvou různých lokalitách se nám ve výpočtech vyskytují dva indexy polohy, které ovlivňují cenu, ostatní indexy se povětšinou shodují.
- Převažující zástavba – rodinný dům je situován v obou lokalitách v zástavbě rodinných domů, určitě by však cenu nepříznivě ovlivnila okolní paneláková zástavba.
- Poloha pozemku v obci – pozemky v okolí města jsou bezpochyby větší než přímo ve městě Nový Jičín, jelikož zde se musí splňovat zastavěnost.
- Napojení na inženýrské sítě – v dnešní době jsou domy již většinou napojeny na všechny inženýrské sítě (kanalizace, voda, plyn, elektřina), najdou se však i objekty, kde některý přívod chybí, v tom případě cena klesá.
- Občanská vybavenost – okolí místa stavby a dostupnost občanské vybavenosti je velmi důležitou, konkrétně například dostupnost obchodu, školy, školky, dětského hřiště, sportovních areálů, pošty, banky, atd.. Pokud je lokalita bohatá na tuto vybavenost, cena se zvyšuje.
- Dopravní dostupnost – Přístup k pozemku mi v obou případech zajišťuje zpevněná komunikace. V okolí města je k využití autobusová linka, ve městě je dostupnost lepší, jelikož je zde možnost využití pravidelnější linky autobusů MHD.
- Obyvatelstvo – lidé žijící nebo navštěvující blízké okolí také ovlivňují žádanost lokality. Problémoví sousedé nebo také velká míra bezdomovců je jistě nežádoucím faktorem.
- Nezaměstnanost – práce v blízkosti bydliště je dozajista kladným faktorem ovlivňujícím cenu, pokud je ale v místě velká nezaměstnanost, lidé musí daleko dojíždět, a to může následně vést k jejich změně bydliště do perspektivnější lokality. V mém případě je nezaměstnanost v NJ menší než průměr v kraji.

- Inzerce – inzerované objekty na stránkách realitních kanceláří zásadně ovlivňují cenu obvyklou. Kvalita a pravdivost inzerátu je velmi důležitým faktorem, v opačném případě takovýto objekt nelze k porovnávací metodě vůbec použít. Takovýto inzerát by se zajisté neměl vyskytovat za žádných podmínek, nejenom z důvodů použití k ocenění.
- Požadavky klienta – to co si klient žádá při výměru umístění nové nemovitosti, popřípadě koupi již postavené nemovitosti, je vlastně stěžejní, jelikož jsou zde zahrnuty veškeré předchozí faktory mající vliv na cenu (občanská vybavenost, dopravní dostupnost, zaměstnání, atd.)
- Změna hodnot v novém znění vyhlášky – jelikož při novelizaci vyhlášky došlo je změně některých koeficientů nebo základních cen, liší se i výsledná cena zjištěná. Jedná se povětšinou o drobné rozdíly, vyplývající z určení cen v jiných letech, jiné rozdíly v rámci jedné lokality nejsou. I u ceny zjištěné je vyšší cena u okrajové části města.

## ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce bylo vyhodnotit rozdíl cen rodinného domu v závislosti na jeho umístění v okrese Nový Jičín v letech 2015 a 2016 a stanovení ovlivňujících faktorů. Rodinný dům se reálně nachází v obci Starý Jičín, poté jsem jeho umístění simulovala do okrajové části města na ulici Štursovu, která leží ve východní části města.

V práci jsem určovala cenu obvyklou, ke které bylo zapotřebí shromáždění databáze rodinných domů a její následné porovnání. Cena zjištěná byla stanovena za pomoci oceňovacích vyhlášek a byla ve všech variantách vyšší než cena obvyklá.

Faktor, který nejvíce ovlivnil cenu rodinného domu, je právě jeho umístění. Cena obvyklá je vždy vyšší pro centrum města než pro okolí. U ceny zjištěné je nižší, a to je zapříčiněno hlavně díky základní ceně, která se pro centrum města nemusela redukovat koeficienty k úpravě, a proto byla již od začátku vyšší. Dalším je také samotný index polohy, který ovlivnil cenu, jelikož se zde zohledňuje řada faktorů např. převažující zástavba, poloha pozemku v obci, napojení na inženýrské sítě, občanská vybavenost, dopravní dostupnost, obyvatelstvo, nezaměstnanost a jiné. Cenu obvyklou ovlivňuje z největší části inzerce, a to konkrétně její kvalita, která je ne vždy úplně přesná a dostačující. Správnost informací, objektivnost ceny a kvalita samotných staveb je velmi špatně zkontrolovatelná.

Vše ale záleží na klientele poptávající rodinný dům a jejich konkrétních osobních požadavcích na lokalitu, na občanskou vybavenost, dobrou dopravní dostupnost, na zaměstnání a jiné pro klienty důležité faktory.

Závěry této diplomové práce nemusí být konečné, pokud by se například i nadále pokračovalo v pozorování vývoje ceny nebo také by se rozdělilo okolí města na více částí, v tomto případě by však bylo asi obtížné nashromáždit potřebné množství inzerce, a proto jsem volila okolí města svým způsobem.

# SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

## *Knižní publikace*

- (1) BRADÁČ, a. kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (2) BRADÁČ A., FIALA J., HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. vyd. Praha: Linde, 2007, 740 s. ISBN 978-8-7201-679-2.

## *Právní předpisy*

- (3) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- (4) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- (5) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (7) Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- (8) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

## *Elektronické zdroje*

- (9) Základní pojmy. Ing. Josef Pavlát - soudní znalec [online]. Praha: Ing. Josef Pavlát, 2014 [cit. 2016-02-21]. Dostupné z: <http://www.pavlat-znalec.cz/investing/stpr/stpr/stpr06.html>
- (10) Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. *Stavební klub* [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o., 2016 [cit. 2016-02-25]. Dostupné z: [http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-nakladovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox\\_Z9\\_cpS1m9RDDeE61ttPd92s/](http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-nakladovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z9_cpS1m9RDDeE61ttPd92s/)
- (11) Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem. *Stavební klub* [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o., 2016 [cit. 2016-02-25]. Dostupné z: [http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox\\_Z8krji4EBEYUAA8XkAsrT2I/?query=porovnan%ED%20metoda&serp=1](http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z8krji4EBEYUAA8XkAsrT2I/?query=porovnan%ED%20metoda&serp=1)



- (12) Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem. *Stavební klub* [online]. Praha: Dashöfer Holding, Ltd. a Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o., 2016 [cit. 2016-02-25]. Dostupné z: [http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox\\_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/?query=v%FDnosov%E1%20metoda&serp=1](http://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/?query=v%FDnosov%E1%20metoda&serp=1)
- (13) Historie. *Město Nový Jičín* [online]. Nový Jičín: Core Trade s.r.o., 2016 [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://www.novyjicin.cz/historie/>
- (14) Nový Jičín, Masarykovo náměstí. *Historie Moravy* [online].: 2016 [cit. 2016-04-15]. Dostupné z: <http://promoravia.blog.cz/galerie/historicke-fotografie/novy-jicin/obrazek/54015868>
- (15) Historie obce. *Starý Jičín* [online].: Galileo Corporation s.r.o., 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <http://www.stary-jicin.cz/turista/obec-stary-jicin/>
- (16) Starý Jičín - náměstí. *Fotohistorie* [online].: Ing. Ivo PETR, 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: [http://www.fotohistorie.cz/Moravskoslezsky/Novy\\_Jicin/Stary\\_Jicin/Stary\\_Jicin\\_-\\_namesti/Default.aspx](http://www.fotohistorie.cz/Moravskoslezsky/Novy_Jicin/Stary_Jicin/Stary_Jicin_-_namesti/Default.aspx)
- (17) Základní údaje o městě. *Město Nový Jičín* [online]. Nový Jičín: Core Trade s.r.o., 2016 [cit. 2016-04-29]. Dostupné z: <http://www.novyjicin.cz/zakladni-udaje-o-meste/>
- (18) Google Mapy [vyhledávač]. Google Mapy Inc., 2016 [cit. 2016-09-10]. Dostupné na: <https://maps.google.cz/>

## SEZNAM ZKRATEK

CN	cena nákladová
č.	číslo
I	index
K	koeficient
KN	katastr nemovitostí
NJ	Nový Jičín
NP	nadzemní podlaží
Obr.	obrázek
OP	obestavěný prostor
OV	oceňovací vyhláška
p. č.	parcela číslo
PP	podzemní podlaží
RD	rodinný dům
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
ZP	zastavěná plocha

# SEZNAM PŘÍLOH, TABULEK, OBRÁZKŮ A GRAFŮ

## *Seznam příloh*

Příloha č. 1 – Informace z KN o pozemku p. č. st. 144 – zastavěná plocha a nádvoří

Příloha č. 2 – Informace z KN o pozemku p. č. 113/5 – zahrada

Příloha č. 3 – Informace z listu vlastnictví č. 177

Příloha č. 4 – Povodňové riziko Starý Jičín (Jičína) – okolí města

Příloha č. 5 – Povodňové riziko Nový Jičín – okrajová část města

Příloha č. 6 – Projektová dokumentace oceňovaného rodinného domu

Příloha č. 7 – Výpočet zastavěné plochy a obestavěného prostoru rodinného domu

Příloha č. 8 – Určení ceny zjištěné – v roce 2015, okolí města

Příloha č. 8.1 – Index trhu s nemovitými věcmi pro RD

Příloha č. 8.2 – Index trhu s nemovitými věcmi pro pozemek

Příloha č. 8.3 – Index omezujících vlivů pozemku

Příloha č. 8.4 – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  
rezidenční

Příloha č. 8.5 – Koeficient vybavení stavby  $K_4$

Příloha č. 8.6 – Opotřeбенí analytickou metodou, 2015

Příloha č. 8.7 – Koeficienty O1 – O6 k úpravě ZC pozemků

Příloha č. 9 – Určení ceny zjištěné – v roce 2015, Nový Jičín

Příloha č. 9.1 – Index trhu s nemovitými věcmi pro RD

Příloha č. 9.2 – Index trhu s nemovitými věcmi pro pozemek

Příloha č. 9.3 – Index omezujících vlivů pozemku

Příloha č. 9.4 – Index polohy pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby  
rezidenční

Příloha č. 10 – Určení ceny zjištěné – v roce 2016, okolí města

Příloha č. 10.1 – Opotřeбенí analytickou metodou, 2016

***Seznam tabulek***

Tabulka č. 1 – Zastavěná plocha a obestavěný prostor

Tabulka č. 2 – Užitná plocha

Tabulka č. 3 – Databáze RD – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 4 – Databáze RD – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 5 – Databáze RD – okolí města v roce 2016

Tabulka č. 6 – Databáze RD – Nový Jičín v roce 2016

Tabulka č. 7- Cena obvyklá RD – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 8 – Cena obvyklá RD – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 9 – Cena obvyklá RD – okolí města v roce 2016

Tabulka č. 10 – Cena obvyklá RD – Nový Jičín v roce 2016

Tabulka č. 11 – Rekapitulace ceny obvyklé RD

Tabulka č. 12 – Cena zjištěná rodinného domu – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 13 – Cena zjištěná pozemků – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 14 – Cena zjištěná venkovních úprav – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 15 – Cena zjištěná trvalých porostů – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 16 – Rekapitulace ceny zjištěné – okolí města v roce 2015

Tabulka č. 17 – Cena zjištěná rodinného domu – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 18 – Cena zjištěná pozemků – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 19 – Cena zjištěná venkovních úprav – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 20 – Cena zjištěná trvalých porostů – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 21 – Rekapitulace ceny zjištěné – Nový Jičín v roce 2015

Tabulka č. 22 – Cena zjištěná rodinného domu – okolí města v roce 2016

Tabulka č. 23 – Cena zjištěná pozemků – okolí města v roce 2016

- Tabulka č. 24 – Cena zjištěná venkovních úprav – okolí města v roce 2016
- Tabulka č. 25 – Cena zjištěná trvalých porostů – okolí města v roce 2016
- Tabulka č. 26 – Rekapitulace ceny zjištěné – okolí města v roce 2016
- Tabulka č. 27 – Cena zjištěná rodinného domu – Nový Jičín v roce 2016
- Tabulka č. 28 – Cena zjištěná pozemků – Nový Jičín v roce 2016
- Tabulka č. 29 – Cena zjištěná venkovních úprav – Nový Jičín v roce 2016
- Tabulka č. 30 – Cena zjištěná trvalých porostů – Nový Jičín v roce 2016
- Tabulka č. 31 – Rekapitulace ceny zjištěné – Nový Jičín v roce 2016
- Tabulka č. 32 – Rekapitulace cen zjištěných v obou lokalitách v letech 2015 a 2016
- Tabulka č. 33 – Rekapitulace cen obvyklých v obou lokalitách v letech 2015 a 2016

### ***Seznam obrázků***

- Obr. č. 1 – Historie Nového Jičína
- Obr. č. 2 – Historie Starého Jičína
- Obr. č. 3 – Poloha města vzhledem k okolním městům
- Obr. č. 4 – Poloha obce vzhledem k okolním městům a obcím
- Obr. č. 5 – Oceňovaný rodinný dům
- Obr. č. 6 – Dvě zvolené lokality pro ocenění
- Obr. č. 7 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě okolí města v roce 2015
- Obr. č. 8 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě Nového Jičína v roce 2015
- Obr. č. 9 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě okolí města v roce 2016
- Obr. č. 10 – Znázornění inzerovaných RD v lokalitě Nového Jičína v roce 2016

### ***Seznam grafů***

- Graf č. 1 – Porovnání cen pro okolí města
- Graf č. 2 – Porovnání cen pro Nový Jičín

Graf č. 3 – Porovnání cen obvyklých v letech 2015 a 2016 pro okolí města

Graf č. 4 – Porovnání cen obvyklých v letech 2015 a 2016 pro Nový Jičín

Graf č. 5 – Složení ceny zjištěné v okolí města v roce 2015

Graf č. 6 – Složení ceny zjištěné v okolí města v roce 2016

Graf č. 7 – Složení ceny zjištěné v Novém Jičíně v roce 2015

Graf č. 8 – Složení ceny zjištěné v Novém Jičíně v roce 2016